

Madrid, 5 de abril de 2018

Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente **información financiera del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017**:

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente (EY)
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Individuales emitido por un Auditor Independiente (EY)
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017
- Constatación del grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2017 publicado por medio de Hecho Relevante el 24 de marzo de 2018
- 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:

- (i) si bien los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales consolidadas e individuales el pasado 13 de marzo de 2018, debido a exigencias profesionales ineludibles, D. Jean-Pierre Quattrhomme delegó su representación, voto y firma de las mismas para la reunión de dicho Consejo de Administración en D. Nicolas Boulet;
- (ii) Se ha constatado el grado de cumplimiento de las previsiones financieras en base a la información financiera auditada, las cuales no presentan más variación que las publicadas por medio de hecho relevante el pasado sábado 24 de marzo de 2018. Se incluye como Anexo la información sobre el grado de cumplimiento en base a la información financiera auditada.

- (iii) Adicionalmente, informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB el pasado octubre de 2017.

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.

D.ª Philippine Derycke
Presidenta del Consejo de Administración

Anexos

1. Informe de auditoría de CCAA Individuales e informe de gestión
2. Informe de auditoría de CCAA Consolidadas e informe de gestión
3. Grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2017 en base a la información financiera auditada
4. Manual de estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE
DENOMINADA EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE
DENOMINADA EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual 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 Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) 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 Sociedad 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

La Sociedad tiene en el balance de situación inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 por importe de 89.950 miles de euros, que corresponde a los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están ocupadas por la Sociedad. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 5.2 de la memoria adjunta.

Tal y como se menciona en las notas 4.2 y 5.2 de la memoria adjunta, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas, en cuyo caso estima lo importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La Sociedad encarga la valoración de las inversiones inmobiliarias a un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes.
- Revisión de si los flujos de caja proyectados se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por la normativa contable.

Valoración participaciones con empresas de grupo y asociadas

Tal y como se indica en las notas 4.6 y 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene registrados en los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", instrumentos de patrimonio por importe de 19.660 miles de euros. La Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros:

- Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisión de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, los comparables, en su caso, utilizados, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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 2017 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 Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, 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 Sociedad 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 sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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:

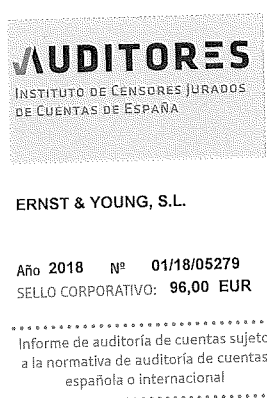
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, 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.



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, written over a horizontal line.

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

27 de marzo de 2018

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA
(Anteriormente denominado Eurosic Investment Spain S.A.)

BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/2017

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16
ACTIVO	ACTIVO NO CORRIENTE		118.974.708	77.111.070
	Inversiones inmobiliarias	5,2	89.949.573	64.751.198
	Terrenos	5,2	43.065.471	33.148.480
	Construcciones	5,2	46.727.994	31.602.718
	Inversiones inmobiliarias en curso	5,2	156.108	
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	27.129.630	11.765.034
	Instrumentos de patrimonio	7 y 17	19.660.180	7.018.637
	Créditos a empresas	7 y 17	7.469.450	4.746.397
	Inversiones financieras a largo plazo	7	1.892.505	594.838
	Instrumentos de patrimonio		0	0
	Otros activos financieros	7	1.892.505	594.838
	Activos por impuesto diferido		0	0
	Deudores comerciales no corrientes		0	0
	ACTIVO CORRIENTE		13.056.827	16.246.242
	Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	5.728.120	0
	Existencias	8	169.162	301.598
	Anticipos a proveedores del grupo		112.357	297.461
	Anticipos a proveedores	8	56.805	4.137
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		485.470	351.490
	Cilientes por ventas y prestaciones de servicios		64.794	0
	Ciliente empresas del grupo y asociadas		0	0
	Otros créditos con las Adm. Públicas	12	205.434	351.490
	Deudores varios		215.242	0
	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		120.743	0
	Créditos a empresas		120.743	0
	Otros activos financieros		0	0
	Inversiones financieras a corto plazo	7	3.201.206	0
	Otros activos financieros		3.201.206	0
	Resto		0	0
	Periodificaciones a corto plazo		16.699	31.311
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	23.335.427	15.561.843
	ACTIVO PASIVO		132.031.535	93.357.312

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017.

[Handwritten signatures and initials]

BALANCE DE SITUACIÓN A 31/12/2017

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/01/16 al 31/12/16
PATR. NETO Y PASIVO	PATRIMONIO NETO		107.884.137	61.999.749
	Fondos propios	11	107.884.137	61.999.749
	Capital	11	11.292.420	6.568.192
	Capital Escripturado (Capital no Exigido)	11	11.292.420	6.568.192
			0	0
	Prima de emisión	11	54.514.597	13.431.810
	Reservas	11	76.430	25.770
	Acciones y participaciones en patrimonio propio	11	-300.010	0
	Resultado de ejercicios anteriores		0	0
	Remanente		0	0
	(Resultados de ejercicios anteriores)		0	0
	Otras aportaciones de socios	11	41.200.000	41.200.000
	Resultado del ejercicio	11	1.100.700	773.977
	(Dividendo a cuenta)		0	0
	Otros instrumentos de patrimonio neto		0	0
	Ajustes por cambio de valor		0	0
	Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0	0
	Socios externos		0	0
	PASIVO NO CORRIENTE		40.154.741	29.011.404
	Provisiones a largo plazo		0	0
	Deudas a largo plazo		40.154.741	29.011.404
	Obligaciones y otros valores negociables		0	0
	Deudas con entidades de crédito	9	39.269.236	28.416.566
	Acreedores por arrendamiento financiero		0	0
	Otros pasivos financieros	9	885.505	594.838
	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0	0
	Pasivos por impuesto diferido		0	0
	Periodificaciones a largo plazo		0	0
	Acreedores comerciales no corrientes		0	0
	Deuda con características especiales a largo plazo		0	0
	PASIVO CORRIENTE		3.389.657	2.346.159
	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0	0
	Provisiones a corto plazo		0	0
	Deudas a corto plazo	9	3.432.277	1.390.731
	Obligaciones y otros valores negociables		0	0
	Deudas con entidades de crédito	9	2.411.202	1.374.143
	Acreedores por arrendamiento financiero		0	0
	Otros pasivos financieros	9	1.021.075	16.588
	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17	0	0
	Acreedores comerciales y otra cuentas a pagar		522.380	955.428
	Proveedores	9	0	0
	Proveedores empresas del grupo	9 y 17	0	245.835
	Personal	9	9.720	5.482
	Otras deudas con Administraciones Públicas	12	133.426	2.996
	Otros acreedores	9	369.234	667.663
	Anticipos de clientes	9	10.000	33.452
	Periodificaciones a corto plazo		35.000	0
	Deuda con características especiales a corto plazo		0	0
	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO		15.200.000	15.200.000

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 31/12/2017

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16
OP. CONTINUADAS	Importe neto de la cifra de negocios	14.1	5.393.360	2.457.224
	Ventas		0	0
	Prestaciones de servicios	14.1	5.393.360	2.457.224
	Otros ingresos de explotación		276	0
	Ingresos por arrendamientos		0	0
	Resto		276	0
	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		0	0
	Gastos de personal	14.2	-18.030	-7.685
	Sueldos, salarios y asimilados	14.2	-15.946	-5.901
	Indemnizaciones		0	0
	Seguridad Social a cargo de la empresa	14.2	-2.084	-1.784
	Otros gastos sociales		0	0
	Provisiones		0	0
	Otros gastos de explotación	14.3	-2.614.650	-715.572
	Servicios exteriores	14.3	-2.259.516	-626.600
	Tributos	14.3	-342.589	-88.470
	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.3	0	-500
	Otros gastos de gestión corriente	14.3	-12.545	-2
	Amortización del inmovilizado	5.2	-1.055.675	-411.715
	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		0	0
	Excesos de provisiones		0	0
	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5.2	550.233	0
	Deterioros		0	0
	Reversión de deterioros		0	0
	Beneficios por enajenaciones		550.233	0
	Pérdidas por enajenaciones		0	0
	Diferencia negativa de combinaciones de negocios		0	0
	Otros resultados		0	0
	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.259.516	1.322.752
	Ingresos financieros	15	44.024	815
	De participaciones en instrumentos de patrimonio		44.024	0
	De valores negociables y otros instrumentos financieros grupo		0	0
	De valores negociables y otros instrumentos financieros terceros	15	0	815
	Gastos financieros	9 y 15	-1.093.192	-549.090
	Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0	0
	Por deudas con terceros	9 y 15	-1.093.192	-549.090
	Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0	0
	Cartera de negociación y otros		0	0
	Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		0	0
	Diferencias de cambio		0	0
	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0	0
	Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0	0
	Deterioros, otras empresas		0	0
	Reversión de deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0	0
	Reversión de deterioros, otras empresas		0	0
	Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0	0
	Beneficios, otras empresas		0	0
	Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0	0
	Pérdidas, otras empresas		0	0
	Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0	0
	Incorporaciones al activo de gastos financieros		0	0
	Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores		0	0
	Resto de ingresos y gastos		0	0
	RESULTADO FINANCIERO		-1.049.168	-549.275
	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.206.346	773.977
	Impuesto sobre beneficios	12	-105.646	0
	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.100.700	773.977

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA
(Anteriormente denominado Eurosic Investment Spain S.A.)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
en Euros

	Notas	Periodo 01/01/17 al 31/12/17	Periodo 01/01/16 al 31/12/16
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		1.100.700,15	773.976,71
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.100.700,15	773.976,71

B) ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
en Euros

	Capital Escriturado	Reservas de la Sociedad	Acciones Propias	Prima emisión	Resultados negativos ejercidos anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL AL 31 MARZO DE 2016 (*)	5.000.000	0	0	0	-	-	128.848,00	5.128.848
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	773.977	773.977
Otras variaciones del patrimonio neto	1.568.192	25.770	-	13.431.810	-	41.200.000	128.848	56.096.924
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE DE 2016	6.568.192	25.770	-	13.431.810,00	-	41.200.000,00	773.977	61.999.749
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	1.100.700	1.100.700
Otras variaciones del patrimonio neto	4.724.228	50.660	300.010	41.082.787	-	-	773.977	44.783.688
Aumento Capital	4.724.228	104.134	-	41.082.787	-	-	-	45.702.881
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	619.183	619.183
Acciones propias	-	-	300.010	-	-	-	-	300.010
Otras variaciones	-	154.794	-	-	-	-	154.794	-
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE DE 2017	11.292.420	76.430	300.010	54.514.597	-	41.200.000	1.100.700	107.894.137

Las notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017, (*) Correspondiente al periodo de cuatro meses desde el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución) hasta el 31 de marzo de

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO A 31/12/2017

Descripción	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/01/16 al 31/12/16 (*)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.206.346	773.977
Ajustes del resultado	1.554.609	959.990
Amortización del inmovilizado	1.055.675	411.715
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(550.233)	0
Variación de provisiones		
Ingresos financieros	(44.024)	(815)
Gastos financieros	1.093.192	549.090
Cambios en el capital corriente	(515.411)	(525.790)
Existencias	132.436	437
Deudores y cuentas a cobrar	(133.980)	(261.851)
Otros activos corrientes	14.612	(15.526)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(563.478)	(248.851)
Otros pasivos corrientes	35.000	0
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.107.524)	(548.275)
Pagos de intereses	(1.107.524)	(549.090)
Cobros de intereses	0	815
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.138.021	659.901
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones	(37.700.549)	(27.908.520)
Empresas del grupo y asociadas	(15.364.596)	(11.765.034)
Inmovilizado intangible	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inversiones inmobiliarias	(19.134.747)	(16.143.486)
Otros activos corrientes	(3.201.206)	0
Cobros por desinversiones	1.698.363	0
Empresas del grupo y asociadas	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inversiones inmobiliarias	1.698.363	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(36.002.186)	(27.908.520)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	45.402.870	41.200.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	45.702.880	41.200.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(300.010)	0
Emisión	(2.145.940)	(448.388)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0
Devolución y amortización de	0	0
Deudas con entidades de crédito	(2.145.940)	(448.388)
Devolución y amortización de	(619.181)	0
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0
Deudas con entidades de crédito		
Pago de dividendos	(619.181)	0
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	42.637.749	40.751.612
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	7.773.584	13.502.994
Efectivo o equivalentes al comienzo de ejercicio	15.561.843	2.058.849
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	23.335.427	15.561.843

(*) Cifras no auditadas debido a que la Sociedad a 31/12/2016 presentó Cuentas Anuales Abreviadas

1 Información general

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, con domicilio social en la calle de Conde Aranda, número 22, 5ª Izda., 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.

La Sociedad forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Tèrme SAS el accionista principal de la Sociedad a fecha de los presentes estados financieros, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

Con fecha 15 de septiembre de 2016, el Accionista Único en aquel momento acordó modificar y determinar el cierre para el año 2016 y futuros ejercicios sociales a 31 de diciembre de cada año natural; hasta entonces el cierre social de cada año natural se producía con fecha 31 de marzo, por lo que el cierre de 31 de diciembre de 2016 correspondió a un periodo de nueve meses.

En fecha 14 de junio de 2017, el Consejo de Administración de la sociedad dominante nombró por cooptación a D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke como nueva presidenta y Consejera Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Adrien Sylvain Blanc en dichas funciones. Asimismo, D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke fue nombrada en esa fecha como representante persona física de la Sociedad, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Adrien Sylvain Blanc.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad solicitó en 2017 la admisión a cotización de la totalidad de su capital social en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs (MAB-SOCIMIs), siendo la fecha efectiva de cotización el 2 de noviembre de 2017. La Sociedad cuenta con Renta 4 como asesor registrado.

2 Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está 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 el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") en relación a la información a desglosar en la memoria. Estas cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero del 2017 y el 31 de diciembre del 2017 incluidos y notas explicativas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación

financiera y del resultado de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas por los la Junta General de Accionistas, por medio de acuerdo de 22 de mayo de 2017.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 29.067 miles de euros (fondo de maniobra positivo por importe de 13.900 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Con fecha 13 de diciembre de 2016 el Accionista Único en aquel momento aprobó la compensación de la deuda contraída por la Sociedad con su Accionista Único, por un importe de 41.200.000€ mediante una aportación de accionista.

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

2.2 Se han aplicado la totalidad de los principios contables obligatorios y no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Sociedad realice 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.

2.3.1 Deterioro de activos financieros

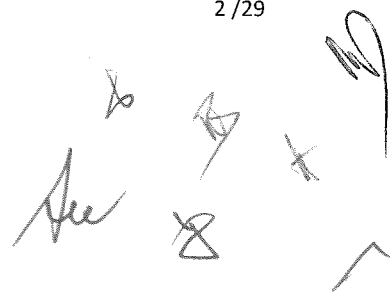
La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

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.

2.3.2 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 encarga 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.



2.3.3 Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre 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 un seguimiento 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, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del periodo de doce meses del 1 de enero del 2017 al 31 de diciembre del 2017, las correspondientes al ejercicio anterior, esto es el balance a 31 de diciembre de 2016 así como el periodo de nueve meses del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016 para la cuenta de resultados. En las notas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, estos estados se presentan de forma, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

2.6 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes a 31 de diciembre de 2017 que obliguen a reformular las cuentas anuales del ejercicio anterior, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones a cierre del ejercicio, han sido mencionados en sus apartados correspondientes.

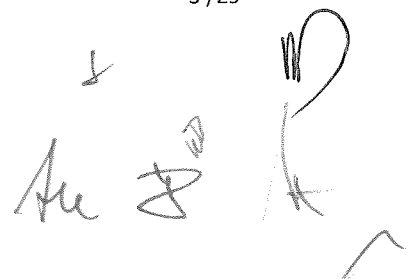
2.7 Contrato de gestión

La sociedad mantiene un contrato de gestión con Elaia Management Spain. Se trata de una misión de asistencia, análisis, consejo en inversiones que ofrece Elaia Management Spain a Elaia Investment Spain.

	31.12.2017	31.12.2016
Management fees	1.549.871	703.738
Total Management fees	1.549.871	703.738

3 Distribución del resultado

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, el beneficio obtenido en el ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



La distribución del resultado del ejercicio para los ejercicios 2016 y 2017 corresponde el siguiente esquema:

	31.12.2017	31.12.2016
Base de Reparto	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.100.700	773.977
Prima de emisión	-	-
Reservas Voluntarias	-	-
Total	1.100.700	773.977
Aplicación	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Prima de emisión	-	-
Reserva Legal	198.756	77.398
Reservas Voluntarias	-	77.398
Resultados negativos de ejerc. Anteriores	-	-
Dividendo activo a cuenta	-	-
Dividendos	901.944	619.181
Total	1.100.700	773.977

4 Normas de registro y valoración

4.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones 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.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos y de las construcciones en curso que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos. La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática, 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 las siguientes:

Descripción	Años de vida útil estimada
Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al menos al cierre 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 contable.

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

A cada cierre la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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.

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI. (Véase Nota 6).

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Activos financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

- **Préstamos y partidas a cobrar:** Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Cuando una inversión pasa a calificarse 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 dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

Posteriormente se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

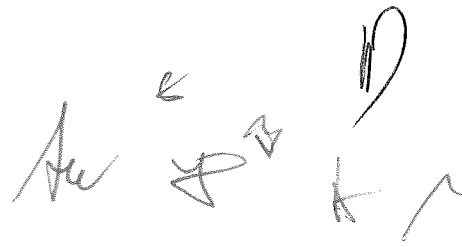
El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

4.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias, de la misma clase y serie.

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

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



4.9 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

Los gastos de emisión de préstamos bancarios, constituidos por honorarios de asesoramiento, de gastos de formalización de actas y de gastos de corretaje, se distribuyen sobre la duración del préstamo, prorata temporis.

4.10 Impuestos corrientes

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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 la Sociedad está acogida 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 imponibles 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.

La entidad 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 22 de diciembre de 2015 sin perjuicio de que, durante dicho ejercicio, la Sociedad no cumpliera 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, la Sociedad disponía 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. El periodo transitorio de dos años finalizó el pasado 22 de diciembre de 2017, cumpliendo la Sociedad con los requisitos exigidos por la norma para la aplicación del régimen SOCIMI.

4.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

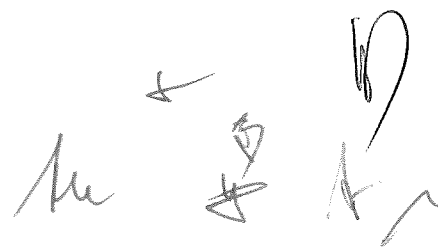
Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.



Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.13 Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial, utilizando la moneda funcional, aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha de cierre. Las partidas no monetarias en moneda extranjera medidas en términos de coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas, como al convertirlas al tipo de cambio de cierre, se reconocen en los resultados del ejercicio, excepto aquellas que formen parte de la inversión de un negocio en el extranjero, que se reconocen directamente en el patrimonio neto de impuestos hasta el momento de su enajenación.

Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad con moneda funcional distinta del euro, se consideran activos y pasivos de dicha entidad y se convierten según el tipo vigente al cierre.

4.14 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras o haberes variables y sus gastos asociados.

En caso de que algunos empleados perciban como parte de su remuneración una aportación a un plan de pensiones de aportación definida gestionada de forma externalizada y se reconozca como gasto de personal, se reconocerá un pasivo por este concepto si existe alguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4.15 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 las cuentas anuales consolidadas 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.

4.16 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

4.17 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, 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.

5 Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado material

La Sociedad tenía inmovilizado material al 31.12.2016 por las construcciones en curso.

Cuenta	Saldo inicial 01.04.16	Altas	Bajas	Traspaso	Saldo final 31.12.16
INMOVILIZADO EN CURSO	64.092	234.373		- 298.465	-
VALORES BRUTOS	64.092	234.373	-	- 298.465	-
INMOVILIZADO EN CURSO	-	-	-		-
AMORTIZACIONES	-	-	-	-	-
INMOVILIZADO EN CURSO	64.092	234.373	-	- 298.465	-
VALORES NETO	64.092	234.373	-	- 298.465	-

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no ha realizado movimientos en este epígrafe.

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles de uso distinto de vivienda (uso hotelero / turístico, del sector terciario), y de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Las partidas que componen las inversiones inmobiliarias el de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Al 31.12.2016:

Cuenta	Saldo inicial 01-04-16	Altas	Traspasos	Saldo final 31-12-16
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	12.789.430	0	33.148.480
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.886.698	14.392.897	0	29.279.595
INVERSIONES OBRAS	0	2.424.343	386.895	2.811.238
OTRAS INSTALACIONES	88.430	0	-88.430	0
VALORES BRUTOS	35.334.178	29.606.670	298.465	65.239.312
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	75.908	394.425	0	470.333
INVERSIONES OBRAS	0	17.290	491	17.781
OTRAS INSTALACIONES	491	0	-491	0
AMORTIZACIONES	76.398	411.715	0	488.114
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	12.789.430	0	33.148.480
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.810.790	13.998.472	0	28.809.261
INVERSIONES OBRAS	0	2.407.053	386.404	2.793.457
OTRAS INSTALACIONES	87.939	0	-87.939	0
VALORES NETO	35.257.778	29.194.955	298.465	64.751.198

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el periodo comprendido entre el 1 de abril de 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

- Apartamentos turísticos de complejo de apartamentos (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016; y
- Un hotel (Hotel Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.

Al 31.12.2017:

Cuenta	Saldo inicial 31-12-16	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final 31-12-17
INVERSIONES TERRENOS	33.148.480	14.857.940	591.327	-4.349.621	43.065.471
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	29.279.595	12.863.978	587.256	-592.200	40.964.116
INVERSIONES OBRAS	2.811.238	4.786.567	31.618	-272.320	7.293.867
INVERSIONES - INMOBILIARIAS EN CURSO		670.088		-513.979	156.108
VALORES BRUTOS	65.239.312	33.178.572	1.210.202	-5.728.120	91.479.562
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	470.333	801.011	12.766	0	1.258.578
INVERSIONES OBRAS	17.781	254.663	1.034	0	271.411
OTRAS INSTALACIONES	0	0	0	0	0
INVERSIONES - INMOBILIARIAS EN CURSO	0	0	0	0	0
AMORTIZACIONES	488.114	1.055.675	13.800	0	1.529.988
INVERSIONES TERRENOS	33.148.480	14.857.940	591.327	-4.349.621	43.065.471
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	28.809.261	12.062.967	574.489	-592.200	39.705.538
INVERSIONES OBRAS	2.793.457	4.531.903	30.584	-272.320	7.022.456
INVERSIONES - INMOBILIARIAS EN CURSO	0	670.088	0	-513.979	156.108
VALORES NETO	64.751.198	32.122.897	1.196.401	-5.728.120	89.949.574

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio:

- Un hotel (Vistamar) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017, por un importe de 10,5 millones de euros.
- Un hotel y apartamentos turísticos (Cecilia) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017, por un importe de 5,7 millones de euros.
- Un hotel (Monterrey) situado en Roses (Girona) adquirido el 1 de febrero de 2017 por un importe de 10 millones de euros.

La sociedad ha realizado durante el ejercicio 2017 unas ventas de unidades de ciertos activos con unos precios fijados de antemano, generando un beneficio antes de impuestos de 550.233 euros.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas al 31/12/2017 ha ascendido a 90 millones de euros (a 31/12/2016 ascendía a 65 millones de euros).

Las inversiones inmobiliarias que están vinculadas a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 90 millones de euros al 31/12/2017 (a 31/12/2016 ascendía a 57 millones de euros).

5.2.1 Pérdidas por deterioro

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.

Los inmuebles se valoran de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo y en su caso los previsibles.

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 descuento de flujos de caja aplicando una rentabilidad estimada de mercado con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

5.2.2 Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

5.2.3 Bienes totalmente amortizados

Tanto al 31 de diciembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

5.2.4 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.

5.2.5 Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y para el sector hotelero suponen un grado de ocupación del 100% representando 66.987 metros cuadrados, quedando únicamente el inmueble residencial de Bailen vacío, con 2.187 metros cuadrados, a fecha de formulación de las cuentas.

No toda la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad genera ingresos como consecuencia de que se están realizando una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación.

	31.12.2017			31.12.2016		
	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
Ingresos por arrendamiento	5.803.629	22.062.916	34.306.380	3.624.029	14.382.018	20.881.776

6 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El 13 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración tomo la decisión de reclasificar el destino del inmueble sito en la calle Bailen 37. La sociedad no ha llegado a alquilar nunca dicho inmueble. Se estima que la enajenación de esta actividad se complete durante el ejercicio 2018, estando en proceso al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2017, los activos y pasivos de esta actividad se han clasificado como un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta.

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos pra la venta es el siguiente:

	31.12.2016	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	5.728.120	5.728.120
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-	5.728.120	5.728.120

Durante el ejercicio 2016 no hubo ningún activo clasificado como mantenido para la venta.

7 Inversiones financieras

A 31.12.2017:

	31-12-16	Altas	Bajas	31-12-17
Otras participaciones	7.018.637	12.679.032	37.489	19.660.180
Créditos vinculados a participaciones	4.746.397	3.123.053	400.000	7.469.450
Fianzas	594.838	1.297.667	0	1.892.505
Inversiones financieras a largo plazo	12.359.872	17.099.752	437.849	29.022.135
Otros activos financieros	0	3.201.206		3.201.206
Inversiones financieras a corto plazo	0	3.201.206	0	3.201.206

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados a institutos por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años así como unos depósitos por importe de 1 millón de euros.

El epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo corresponde a un depósito para la adquisición de un inmueble que se encuentra en periodo de estudio. Dicha inversión tiene garantías de recuperación si no se completase la compra.

Las altas del epígrafe "Otras participaciones" corresponde a las participaciones de sociedades adquiridas durante el ejercicio 2017:

- Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. , adquirida el 24 de febrero de 2017, con domicilio social en la calle Conde Aranda 22, 5ª Izda, de Madrid. Su objeto social es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Esta sociedad optó por la aplicación del régimen SOCIMI.
- Flen S.L.U. , adquirida el 18 de julio 2017, con domicilio social en calle Conde Aranda 22, 5ª Izda, de Madrid. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Esta sociedad optó por la aplicación del régimen SOCIMI.

A 31.12.2016:

	01.04.2016	Altas	Bajas	31.12.2016
Otras participaciones	-	7.018.637	-	7.018.637
Créditos vinculados a participaciones	-	4.746.397	-	4.746.397
Fianzas	383.035	211.803	-	594.838
Inversiones financieras a largo plazo	383.035	11.976.837	-	12.359.872

A 31 de diciembre de 2016 el epígrafe "Otras participaciones" corresponde las participaciones de sociedades adquiridas durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016:

- Hotel Mar-Bell, S.L.U., el 29 de junio de 2016, con domicilio social en aquel entonces en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid (actualmente, Calle Conde de Aranda nº22, 5ª Izda., 28001 Madrid). Su objeto social es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Esta sociedad optó por la aplicación del régimen SOCIMI.
- Promociones Atocha 40, S.L.U. el 29 de septiembre 2016 con domicilio social en aquel entonces en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid (actualmente, Calle Conde de Aranda nº22, 5ª Izda., 28001 Madrid). Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Esta sociedad optó por la aplicación del régimen SOCIMI.

Elaia Investment Spain SOCIMI S.A. ostenta el 100% del capital de todas las sociedades mencionadas anteriormente.

A 31.12.2017:

en euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell	100%	198.330	187.558	11.657	299.349	160.337	-	4.178.988
Promociones Atocha40	100%	3.000	60.656	2.297	65.952	70.103	44.024	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa	100%	79.333	7.933	897.934	985.201	1.155.584	-	5.103.378
Flen	100%	1.050.329	623.070	208.906	1.882.305	251.031	-	7.175.164
TOTAL		1.330.992	879.217	1.120.794	3.232.807	1.637.055	44.024	19.660.180

A 31.12.2016:

en euros (No auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell	100%	198.330	-55.531	-255.108	-112.309	-133.955	0	3.778.988
Promociones Atocha40	100%	3.000	40.277	101.891	145.169	155.064	0	3.239.649
TOTAL		201.330	-15.254	-153.217	32.860	21.109	0	7.018.037

El epígrafe "Créditos vinculados a participaciones" corresponde a aportaciones de tesorería efectuadas a Hotel Mar-Bell, S.L. y Promociones Atocha40, S.L. Se trata de transacciones entre empresas del grupo a precios de mercado.

El valor recuperable de las inversiones en otras compañías incluye las plusvalías tacitas existentes.

8 Existencias

	31.12.2017	31.12.2016
Anticipos a proveedores del grupo	112.357	297.461
Anticipos a proveedores	56.805	4.137
Total Existencias	169.162	301.598

9 Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

Al 31.12.2017

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.17	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.254.502	9.395.650	29.873.586	41.523.738
Fianzas recibidas a largo plazo			885.505	885.505
Prov. Int. Devengados a pagar	156.699			156.699
Otros pasivos financieros	1.021.075			1.021.075
Deudas con empresas del grupo y asociadas				0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	388.954			388.954
Acreedores varios	369.234			369.234
Acreedores del grupo	0			0
Anticipos de clientes	10.000			10.000
Otras cuentas	9.720			9.720
TOTAL	3.821.230	9.395.650	30.759.091	43.975.971

Los otros pasivos financieros corresponden a deudas a corto plazo por la compra de la sociedad Flen y por el deposito contraído por la sociedad para el contrato de liquidez.

Al 31.12.2016

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.203.112	6.071.974	22.344.592	29.619.678
Fianzas recibidas a largo plazo			594.838	594.838
Prov. Int. Devengados a pagar	171.031			171.031
Otros pasivos financieros	16.588			16.588
Deudas con empresas del grupo y asociadas				0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	952.215			952.215
Acreedores varios	536.456			536.456
Acreedores del grupo	245.835			245.835
Anticipos de clientes	33.452			33.452
Otras cuentas	136.472			136.472
TOTAL	2.342.947	6.071.974	22.939.430	31.354.350

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.17 :

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.17	VENCIMIENTO EN AÑOS						
	A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.254.502	2.349.181	2.349.180	2.349.180	2.349.181	29.872.514	41.523.738

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.16 :

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS						
	A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.203.112	1.517.994	1.517.994	1.517.993	1.517.993	22.344.592	29.619.678

Los préstamos tienen tipo de intereses entre Euribor +2.7% y 1,8% (2016 Euribor +2.7% y 2,1%)

Todos los préstamos tienen garantías hipotecarias tanto a 31 de diciembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 (ver nota 5.2).

Las deudas con entidades de crédito son las siguientes:

Al 31.12.2017

DURACIÓN (año)	IMPORTE DEL CAPITAL			IMPORTE DE LOS GASTOS DE EMISIÓN			DEUDA	< 1 año	> 1 año
	Inicial	Principio del periodo	Final del periodo	Importe total	Amortizado fin de ex. preced.	Amortizado en el ejercicio			
De 10 a 15 años	31.138.300	30.652.940	43.304.597	-1.486.653	68.527	116.971	41.523.738	2.254.502	39.269.236

INTERESES PAGADOS	INTERESES DEVENGADOS	AMORT. DE LOS GASTOS DE EMISIÓN	TOTAL
983.496	-7.274	116.971	1.093.193

Al 31.12.2016

DURACIÓN (año)	IMPORTE DEL CAPITAL			IMPORTE DE LOS GASTOS DE EMISIÓN			DEUDA	< 1 año	> 1 año
	Inicial	Principio del periodo	Final del periodo	Importe total	Amortizado fin de ex. preced.	Amortizado en el ejercicio			
De 10 a 15 años	31.138.300	18.063.300	30.652.940	-1.101.870	6.325	62.202	29.619.759	1.203.112	28.416.647

INTERESES PAGADOS	INTERESES DEVENGADOS	AMORT. DE LOS GASTOS DE EMISIÓN	TOTAL
351.380	135.427	62.283	549.090

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Al 31.12.2017 ni al 31.12.2016, existe riesgo procedente de instrumentos financieros.

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia, así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	15	45
(Euros)		
Total pagos realizados	9.327.575	4.556.953
Total pagos pendientes	8.837	169.225

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad 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.

10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31.12.2017	31.12.2016
Tesorería	23.335.427	15.561.843
	23.335.427	15.561.843

Este epígrafe incluye depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

11 Fondos propios

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es el siguiente:

Al 31.12.2017

Concepto	31.12.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2017
Capital social	6.568.192	4.724.228	-	11.292.420
Prima de emisión	13.431.810	41.082.787	-	54.514.597
Reserva legal	12.885	77.397	-	90.282
Reservas voluntarias	12.885	77.397	104.134	13.852
Acciones propias			300.010	300.010
Aportación de socios	41.200.000		-	41.200.000
Resultado del ejercicio	773.977	1.100.700	773.977	1.100.700
Total	61.999.748	47.062.509	1.178.121	107.884.137

Al 31.12.16

Concepto	01.04.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2016
Capital social	5.000.000	1.568.192	-	6.568.192
Prima de emisión	-	13.431.810	-	13.431.810
Reserva legal	-	12.885	-	12.885
Reservas voluntarias	-	12.884	-	12.884
Aportación de socios	-	41.200.000	-	41.200.000
Resultado del ejercicio	128.848	773.977	128.848	773.977
Total	5.128.848	56.999.748	128.848	61.999.749

Composición del accionariado:

Denominación Social	31.12.2017			31.12.2016		
	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Batipart Immo Long Term SAS	7.424.938	65,75%	7.424.938	5.000.000	76,12%	5.000.000
Euler Hermes Reinsurance AG	1.559.515	13,81%	1.559.515	940.915	14,33%	940.915
Allianz Invest Pierre	1.039.677	9,21%	1.039.677	627.277	9,55%	627.277
Balestra SAS	515.751	4,57%	515.751			
Trebol de Diagonal SL	515.751	4,57%	515.751			
Acciones propias	28.437	0,25%	28.437			
Resto de accionistas	208.351	1,84%	208.351			
	11.292.420	100%	11.292.420	6.568.192	100%	6.568.192

Con fecha 13 de diciembre de 2016, el accionista único aprobó la realización de una aportación directa a Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. por un importe de 41.200.000 €. El mencionado importe había sido transferido previamente a la Sociedad por medio de una aportación de accionista en cuenta corriente.

Se aprobó en misma fecha aumentar el capital social de la Sociedad en 1.568.192 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión de 8,565156 euros por acción. Entraron como nuevos accionistas de la Sociedad, Eules Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, perdiendo por tanto la Sociedad su carácter unipersonal.

Por tanto, a fecha 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad estaba formado por 6.568.192 acciones numeradas del 1 al 6.568.192 con un valor nominal de 1,00 euro. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones más allá de los establecidos en los estatutos sociales.

Durante el ejercicio terminado el 31.12.2017 se han acordado cinco ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los

accionistas de la Sociedad en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iii) Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.581 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iv) Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,55 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(v) Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

Como consecuencia de las mencionadas ampliaciones de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en la cuantía de 11.292.420 €, representado por 11.292.420 acciones de 1 euro de valor nominal

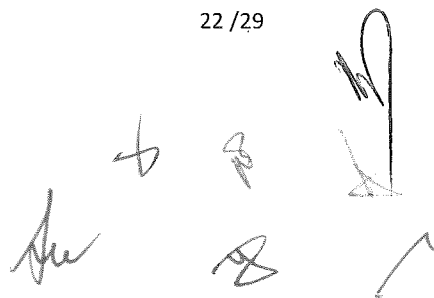
Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones, salvo por lo previsto en los estatutos sociales y en lo manifestado en el documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil (DIIM). La totalidad de las acciones que componen el capital social se encuentran admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil – sección SOCIMIS.

Durante el ejercicio 2017 se ha realizado transacciones con acciones propias adquiriendo un total de 28.437 acciones propias a un valor de adquisición de 10,55 € por acción. A 31 de diciembre de 2016 no había ninguna acción propia en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta. La reserva indisponible para cubrir la cartera al cierre del ejercicio se encuentra en la prima de emisión de la Sociedad.

Reserva legal

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.



12 Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones, por establecerlo así las respectivas normativas, tienen diferente consideración y tratamiento a efectos de su tributación en el impuesto sobre sociedades y en la elaboración de este balance, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades al 31.12.2017 y al 31.12.2016 es la siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.100.700		773.977	
	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	105.646	-	-	-
Diferencias definitivas no deducibles	-	-	-	-
Diferencias temporarias imponibles	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de B.I. negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.206.346	-	773.977	-

Según el artículo 16 de la LIS los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio, suponiendo para el ejercicio una base de 93 miles de euros. Dado el acogimiento al régimen socimi dicha deducibilidad no se aplica en el cálculo del Impuesto de sociedades.

	31.12.2017	31.12.2016
Otros creditos con las administraciones publicas	217	217
IVA	205.217	351.273
TOTAL ACTIVOS	205.434	351.490
Pasivos por impuesto diferido		
Pasivos por impuesto corriente	105.646	
Otras deudas con las administraciones publicas	27.780	2.996
IRPF	7.360	2.996
Seguridad Social		
IVA	9.968	
ITP	10.452	
TOTAL PASIVOS	133.426	2.996

Al 31 de diciembre de 2017 la sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI. Asimismo, las rentas generadas por los inmuebles en los que se han incumplido el requisito de permanencia (ver nota 5.2) están igualmente sujetas al régimen general del impuesto sobre sociedades. Como consecuencia, se han dotado durante el ejercicio provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios, así como no se han registrado contingencias de carácter fiscal. No hay ningún acontecimiento posterior al cierre que suponga una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

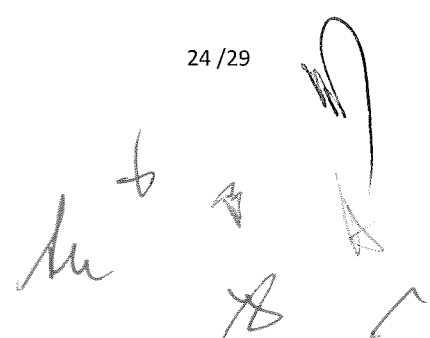
13 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha generado un beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han decidido la distribución que se expone en la nota 3 de la presente memoria.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Festa) situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016,
- Adquisición de una sociedad el 29 de junio de 2016, Hotel Mar-Bell, S.L.U., en cuyo balance figuraba un inmueble (Hotel Mar-Bell) situado en Soller (Mallorca). Dicha sociedad se encuentra sometida al régimen SOCIMI,
- Un hotel (Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016,
- Adquisición de una sociedad el 29 de septiembre de 2016, Promociones Atocha 40, S.L.U., en cuyo balance figura un inmueble situado en calle Atocha 40 de Madrid, adquirido el 25 de septiembre de 2014. Dicha sociedad se encuentra sometida al régimen SOCIMI
- Un hotel (Vistamar) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel y apartamentos turísticos (Cecilia) situados en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel (Monterrey) situado en Roses (Girona) adquirido el 1 de febrero de 2017,
- Adquisición de una sociedad el 24 de febrero de 2017, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., en cuyo balance figura un conjunto de apartamentos turísticos (Surfing Playa) situados en Santa Ponça (Mallorca). Dicha sociedad se encuentra sometida al régimen SOCIMI,
- Adquisición de una sociedad el 18 de julio de 2017, Flen, S.L.U., en cuyo balance figura un edificio apartamentos turísticos (Sants) situados en Barcelona. Dicha sociedad se encuentra sometida al régimen SOCIMI,



14 Ingresos y gastos**14.1 Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 5.393 miles de euros (2.457 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad por actividades se relaciona a continuación:

	31.12.2017	31.12.2016
Ingresos por arrendamiento de Hoteles	5.121.673	2.352.566
Refacturación de gastos	271.687	104.658
Total ingresos	5.393.360	2.457.224

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

14.2 Gastos de personal

Gastos de personal	31.12.2017	31.12.2016
Sueldos y salarios	15.946	5.901
Cargas sociales	2.084	1.784
Otros gastos sociales		
TOTAL	18.030	7.685

14.3 Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación	31.12.2017	31.12.2016
Servicios exteriores	2.259.516	626.560
Tributos	342.589	88.470
Perdidas por deterioro	0,00	500
Otros gastos de gestión	12.545	2
TOTAL	2.614.650	715.572

15 Resultado financiero

	31.12.2017	31.12.2016
Otros ingresos financieros	44.024	815
Intereses deudas	-1.093.192	-549.090
RESULTADO FINANCIERO	-1.049.168	-548.275

16 Información sobre el medio ambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un 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 os resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

17 Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio al 31.12.2017, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.

A continuación, se desglosan las transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones	31.12.2017	31.12.2016
Participaciones (Nota 7)	19.660.180	7.018.637
Créditos a empresa (Nota 7)	7.469.450	4.746.397
Anticipos a proveedores del grupo (nota 8)	112.357	297.461
Acreedores Grupo	0	245.835
Cientes Grupo	0	0
Cuentas corrientes Grupo	0	0
Gastos externos	1.549.871	703.738

Se trata de las transacciones con las empresas del grupo, Batipart Inmmo Long Terme SAS, Elaia Management Spain, S.L.U., Hotel Mar Bell S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U., Apartamentos Surfing Playa S.A.U. y FLEN, S.L.U.

b) Administradores y alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de administración independientes. Dicha cantidad debe ser fijada por la Junta General, la cual ha sido fijada en la cantidad de 6.000 euros anuales.

Las remuneraciones percibidas por el miembro del Consejo Independiente de la Sociedad clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Al 31.12.17

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	12.000	-

Al 31.12.16

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	4.000	-

Además, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de pago de primas de seguros de vida, ni pagos basados en instrumentos de patrimonio, respecto de los miembros del Consejo de Administración. No existen tampoco acuerdos en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan derecho a percibir de la Sociedad una indemnización con motivo de su cese como consejeros.

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2017 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

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. 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, tuvieran 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 de la Sociedad ha comunicado que, durante el ejercicio 2017, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.



18 Otra información**18.1 Número de empleados**

Numero medio	31.12.17	31.12.16
Fijos	1,00	1,00
Eventuales	0,00	0,00
Total	1,00	1,00

Numero medio	31.12.17	31.12.16
Directores	0,00	0,00
Mandos intermedios	0,00	0,00
Técnicos	0,00	0,00
Otros	1,00	1,00
Total	1,00	1,00

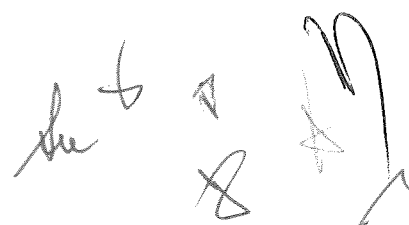
Numero medio	31.12.17	31.12.16
Mujeres	1,00	1,00
Hombres	0,00	0,00
Total	1,00	1,00

Durante el ejercicio 2017 y 2016 la sociedad no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

18.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores de la sociedad durante el ejercicio 2017 por trabajos de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 50.500 euros así como 33.000 euros por otros trabajos.

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2016 por trabajos de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 24.500 euros así como 8.000 euros por otros trabajos.



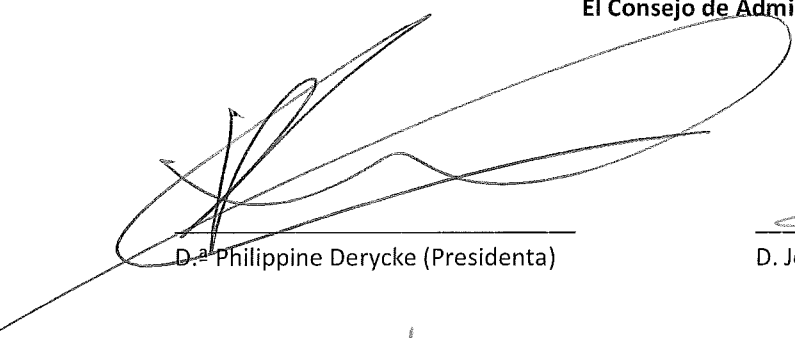
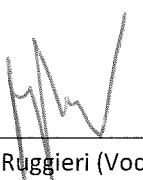
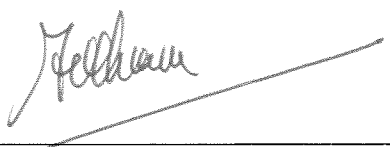
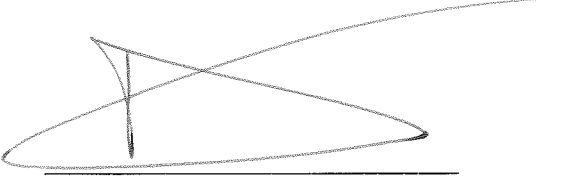
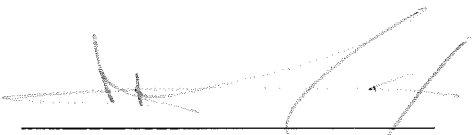
19 Hechos posteriores al cierre

La empresa ha comprado el siguiente inmueble durante el primer trimestre de 2018:

- Hotel Alfaz del Pi (Alicante) el 7 de febrero de 2018 por un valor de adquisicion de 8,7 millones de euros.

Madrid, el 13 de marzo de 2018

El Consejo de Administración


D.ª Philippine Derycke (Presidenta)
D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)
D. Nicolas Ruggieri (Vocal)
D. Nicolas Boulet (Vocal)
D. Yan Perchet (Vocal)
D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)
D. Raphaël Andrieu (Vocal)
D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

**Informe de Gestión individual
correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017**

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 cerrado a 31 de diciembre de 2017, en el que se resumen las actuaciones más relevantes ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2017.

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”).

La Sociedad adquirió dos nuevas sociedades durante el ejercicio 2017 por adquisición del 100% de capital: Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (el 24 de febrero de 2017) y Flen, S.L.U. (el 18 de julio de 2017).

Con fecha 29 de agosto de 2017, el accionista mayoritario en aquel momento, la sociedad francesa Eurosic SIIC SA, transmitió la totalidad de su participación en la Sociedad a la sociedad luxemburguesa Batipart Immo Long Terme, SAS.

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 2017 era de 10,66 € por acción.

Cabe destacar que la Sociedad ha llevado a cabo cinco ampliaciones de capital durante el ejercicio 2017, por un importe global de capital de 4.724.228 € y prima de emisión global de 41.082.787 € (importe global de capital más prima: 45.807.015 €), que se detallan a continuación

- Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.
- Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

850.684,71 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

- Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios en ese momento (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.584 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.
- Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,56 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.
- Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 acordada por la Junta General, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

La Sociedad cambió su denominación de Eurosic Investment Spain, SOCIMI, S.A. a ELAIA Investment Spain, SOCIMI, S.A. El domicilio social de la Sociedad fue trasladado durante el ejercicio a la calle Conde de Aranda nº 22 – 5ª Izda., 28001, Madrid.

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

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017

El resultado de explotación de la Sociedad ha ascendido a 1.100.700 euros a 31 de diciembre de 2017 (773.977€ a 31 de diciembre de 2016).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 5.121 miles de euros (2.251 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 272 miles de euros (134 a 31 de diciembre de 2016).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2017:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

- (i) Adquisiciones inmobiliarias
 - Hotel Vistamar (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
 - Hotel y Apartamentos Cecilia (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
 - Complejo "Hotel Monterrey" en Roses (Girona) el 1 de febrero de 2017
- (ii) Adquisiciones de acciones y/o participaciones
 - Apartamentos Surfing Playa, S.A., con domicilio social en calle Conde Aranda 22, 5ª Izda, de Madrid, en fecha 24 de febrero de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.
 - Flen, S.L., con domicilio social en calle Conde Aranda 22, 5ª Izda, de Madrid, en fecha 18 de julio de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.
- (iii) Finalización de las obras de renovación de los complejos del Estartit (Costa Brava), Monterrey (Costa Brava) y El Puerto (Costa del Sol). Inicio de obras de renovación en tres activos más.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cuenta con ocho inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

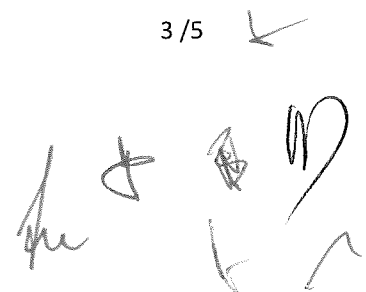
3. Política de dividendos

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 15 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**

El 26 de septiembre de 2017, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 22 de mayo de 2017, la Sociedad adquirió en de su accionista mayoritario Batipart Immo Long Terme, S.A.S. 28.437 acciones propias en autocartera (0,25%).

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 Bursátil, 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 2017.

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

No se ha producido ningún acontecimiento posterior al cierre que pueda tener una incidencia significativa sobre las cuentas anuales, salvo por las que se relacionan a continuación, que han sido reflejados en los hechos posteriores incluidos en la memoria de las cuentas individuales formuladas:

- Adquisición de un inmueble en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Valencia), el 7 de febrero de 2017.

10. **Evolución previsible de la Sociedad**

El ejercicio de 2017 se ha caracterizado por una continuidad e incremento en el número de turistas que han visitado el país, y el año 2018 será un año clave para el sector inmobiliario turístico.

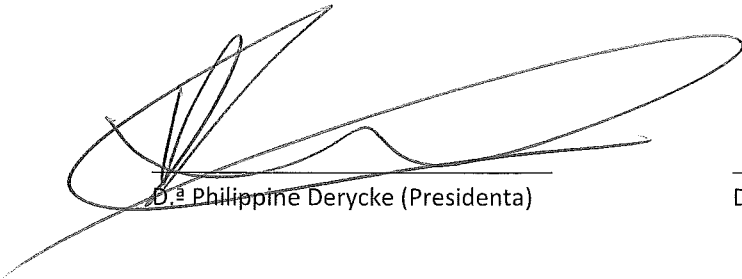
Sin perjuicio del incremento de competitividad en los actores del mercado, la Sociedad espera poder realizar inversiones adicionales durante el ejercicio 2018, y así aumentar y consolidar la cartera actualmente gestionada, en la línea y estrategia de creación de valor añadido para sus accionistas.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

Madrid, el 13 de marzo de 2018

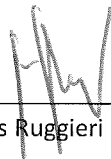
El Consejo de Administración



D.ª Philippine Derycke (Presidenta)



D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



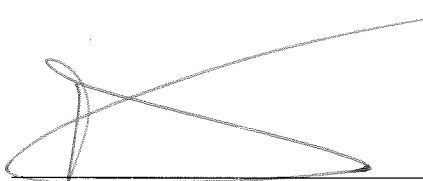
D. Nicolas Boulet (Vocal)



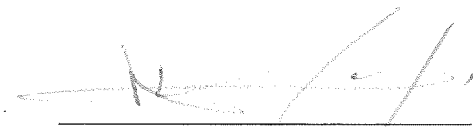
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE
EUROSIC INVESTMENT SPAIN, S.A.) Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN, S.A.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

El Grupo tiene en el balance de situación inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 por importe de 118.264 miles de euros, que corresponde a los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están ocupadas por el Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 5.1 de la memoria consolidada adjunta.

Tal y como se menciona en las notas 3.5 y 5.1 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. El Grupo encarga la valoración de las inversiones inmobiliarias a un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Revisión de los modelos de valoración utilizados por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por estos, el análisis matemático de los modelos, el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas en los cálculos, así como la revisión de los análisis de sensibilidad realizados por los expertos independientes.
- Revisión de si los flujos de caja proyectados se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes, con rentas de mercado en aquellos que se encuentran desocupados total o parcialmente y con los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por la normativa contable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

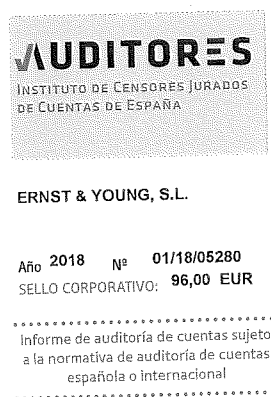
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)

Francisco V. Fernández Romero
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 2918)

27 de marzo de 2018

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI S.A.)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31/12/2017

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16
ACTIVO	ACTIVO NO CORRIENTE		120.609.563	77.195.697
	Inmovilizado intangible	4.1	7.812	0
	Otro inmovilizado Intangible		7.812	0
	Inmovilizado material		239.632	29.331
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.2	239.632	29.331
	Inversiones inmobiliarias		118.264.485	76.471.824
	Terrenos	5.1	49.190.296	36.729.736
	Construcciones	5.1	61.328.364	36.609.552
	Inmovilizado en obras	5.1	7.589.717	3.132.536
	Inversiones inmobiliarias en curso	5.1	156.108	
	Inversiones financieras a largo plazo		2.097.634	694.542
	Instrumentos de patrimonio		0	0
	Otros activos financieros	7.1	2.097.634	694.542
	ACTIVO CORRIENTE		34.790.239	16.679.408
	Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	5.728.120	0
	Existencias	8	176.687	303.215
	Anticipos a proveedores	8	176.687	303.215
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.081.711	416.375
	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.2	296.437	25.417
	Otros créditos con las Adm. Públicas		540.296	379.825
	Deudores varios	7.2	244.978	11.133
	Inversiones financieras a corto plazo		3.231.241	0
	Otros activos financieros		3.231.241	0
	Periodificaciones a corto plazo		20.416	32.398
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	24.552.064	15.921.420
	TOTAL ACTIVO		155.399.802	93.860.405

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte de los estados anuales consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2017.

8
13
17
18
19
20
21

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI S.A.)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31/12/2017

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16
PATR. NETO Y PASIVO	PATRIMONIO NETO		107.589.006	61.837.128
	Fondos propios	11	107.589.006	61.837.128
	Capital	11	11.292.420	6.568.192
	Capital Escriturado	11	11.292.420	6.568.192
	Prima de emisión	11	54.514.597	13.431.810
	Reservas	11	76.430	25.770
	Acciones y participaciones en patrimonio propio		-300.010	
	Reservas consolidadas		-162.572	0
	Otras aportaciones de socios	11	41.200.000	41.200.000
	Resultado del ejercicio	11	968.141	611.356
	PASIVO NO CORRIENTE		42.220.776	29.598.653
	Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
	Deudas a largo plazo	9	42.210.581	29.588.458
	Deudas con entidades de crédito	9	41.146.417	28.966.609
	Otros pasivos financieros	9	1.064.164	621.849
	PASIVO CORRIENTE		5.590.019	2.433.374
	Deudas a corto plazo	9	4.182.582	1.434.286
	Deudas con entidades de crédito	9	2.581.732	1.417.697
	Otros pasivos financieros	9	1.600.850	16.589
	Acreedores comerciales y otra cuentas a pagar		1.372.437	999.039
	Proveedores	9	32.070	2.310
	Proveedores empresas del grupo	9 y 18	0	245.835
	Personal		127.565	6.080
	Otras deudas con Administraciones Públicas		409.500	17.345
	Otros acreedores	9	793.302	676.275
	Anticipos de clientes	9	10.000	51.194
	Periodificaciones a corto plazo		35.000	0
	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		154.809.802	93.869.155

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2017.

[Handwritten signatures and initials]

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI S.A.)
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO A 31/12/2017

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del	Ejercicio del
			01/01/17 al 31/12/17	01/04/16 al 31/12/16
OP CONTINUADAS	Importe neto de la cifra de negocios	14.1	6.416.838	2.562.008
	Ventas		0	0
	Prestaciones de servicios	14.1	6.416.838	2.562.008
	Aprovisionamientos		-2.204	0
	Consumo de mercaderías		-2.204	0
	Otros ingresos de explotación		11.849	0
	Gastos de personal	14.2	-40.066	-99.488
	Sueldos, salarios y asimilados	14.2	-32.029	-98.292
	Indemnizaciones		-1.234	0
	Seguridad Social a cargo de la empresa	14.2	-6.524	-1.196
	Otros gastos sociales		-280	0
	Otros gastos de explotación	14.3	-2.814.308	-780.759
	Servicios exteriores	14.3	-2.315.372	-671.500
	Tributos	14.3	-472.692	-101.501
	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.3	0	-3.000
	Otros gastos de gestión corriente	14.3	-26.243	-4.758
	Amortización del inmovilizado	5.1	-1.481.046	-501.407
	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		549.633	0
	Deterioros		0	0
	Beneficios por enajenaciones	5.1	549.633	0
	Otros resultados		-184.360	-1.811
	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.456.337	1.176.543
	Ingresos financieros	15	0	815
	De valores negociables y otros instrumentos financieros terceros	15	0	815
	Gastos financieros	15	-1.129.784	-568.002
	Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0	0
	Por deudas con terceros	15	-1.129.784	-568.002
	RESULTADO FINANCIERO		-1.129.784	-567.187
	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.326.553	611.356
	Impuesto sobre beneficios	12	-358.412	0
	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		968.141	611.356

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017.

✓

10

15

28

✓

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI S.A.) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
en Euros

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Netos	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/01/16 al 31/12/16
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		968.141	611.356
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		968.141	611.356

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017.

B) ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
en Euros

	Capital Escrito	Reservas Societatis Dominante	Reservas Societatis Consolidada	Acciones propias	Prima emisión	Resultados negativos ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO FINAL AL 31 MARZO DE 2016 (*)	5.000.000	0	0	0	-	-	-	128.848,00	5.128.848
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	611.356	611.356
Otras variaciones del patrimonio neto	1.568.192	25770	-	-	13.431.810	-	41.200.000	128.848	56.096.924
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE DE 2016	6.568.192	25770	0	-	13.431.810	-	41.200.000	611.356	61.837.128
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	968.141	968.141
Otras variaciones del patrimonio neto	4.724.228	50.660	-	162.572	-	-	-	611.356	44.783.737
Aumento Capital	4.724.228	104.135	-	300.010	41.082.787	-	-	-	45.702.880
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	154.795	-	-	41.082.787	-	-	-611.356	456.561
Acciones propias	-	-	-	-300.010	-	-	-	-	300.010
Otras operaciones con socios	-	-	-	-162.572	-	-	-	-	162.572
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE DE 2017	11.292.420	76.490	-162.572	-300.010	54.514.597	0	41.200.000	968.141	107.595.405

Las notas 1 a 21 de la memoria consolidada adjunta forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017.

(*) Correspondiente al período de cuatro meses desde el 1 de diciembre de 2015 (fecha de constitución) hasta el 31 de marzo de 2016.

Handwritten signatures and initials: "B", "A", "D", and a large "X" mark.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31/12/2017

Descripción	Ejercicio del 01/01/17 al 31/12/17	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	1.326.553	611.356
Ajustes del resultado	2.061.197	1.078.789
Amortización del inmovilizado	1.481.046	501.407
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	(549.633)	
Variación de provisiones		10.195
Ingresos financieros	0	(815)
Gastos financieros	1.129.784	568.002
Cambios en el capital corriente	(510.583)	(628.229)
Existencias	126.528	437
Deudores y cuentas a cobrar	(665.336)	(326.736)
Otros activos corrientes	11.982	(327.793)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(18.757)	(227.677)
Otros pasivos corrientes	35.000	253.540
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(1.144.116)	(573.792)
Pagos de intereses	(1.144.116)	(574.607)
Cobros de intereses	0	815
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.733.051	488.124
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones	(37.438.519)	(41.674.087)
Empresas del grupo y asociadas	0	0
Inmovilizado intangible	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inversiones inmobiliarias	(34.207.278)	(41.674.087)
Otros activos corrientes	(3.231.241)	
Cobros por desinversiones	1.698.363	0
Empresas del grupo y asociadas	0	0
Inmovilizado material	0	0
Inversiones inmobiliarias	1.698.363	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	(35.740.156)	(41.674.087)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	45.402.871	42.096.922
Emisión de instrumentos de patrimonio	45.702.881	42.200.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(103.078)
Adquisición de instrumentos de patrimonio	(300.010)	
Emisión y devolución	(2.145.940)	12.951.612
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0
Devolución y amortización de	0	0
Deudas con entidades de crédito	(2.145.940)	12.951.612
Devolución y amortización de	(619.181)	0
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0
Deudas con entidades de crédito		
Pago de dividendos	(619.181)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	42.637.750	55.048.534
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes	8.630.644	13.862.571
Efectivo o equivalentes al comienzo de ejercicio	15.921.420	2.058.849
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	24.552.064	15.921.420

fu x B D
A B D
A

1 Información general

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad española con CIF 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 M615106, con domicilio social en la calle de Conde Aranda, número 22, 5ª Izda., 28001 Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2015 la Sociedad Dominante 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.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad Dominante 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.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Terme SAS el accionista principal de la Sociedad a fecha de los presentes estados financieros, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

En fecha 15 de septiembre de 2016, el entonces accionista único, decidió modificar y determinar el cierre para el ejercicio 2016 y futuros ejercicios sociales a 31 de diciembre de cada año natural; hasta entonces el cierre social de cada año natural se producía con fecha 31 de marzo. Las cuentas anuales consolidadas correspondieron al periodo del 1 de abril al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobadas y formuladas el 27 de Julio de 2017.

En fecha 14 de junio de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante nombró por cooptación a D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke como nueva presidente y Consejera Delegada del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, sustituyendo a D. Adrien Sylvain Blanc en dichas funciones. Asimismo, D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke fue nombrada en esa fecha como representante persona física de la Sociedad Dominante, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Adrien Sylvain Blanc.

En cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad solicitó en 2017 la admisión a cotización de la totalidad de su capital social en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs (MAB-SOCIMIs), siendo la fecha efectiva de cotización el 2 de noviembre de 2017. La Sociedad cuenta con Renta 4 como asesor registrado.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante.

Dichas cuentas consolidadas se presentan con lo establecido en:

- Código de Comercio 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil,
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2 de 20 de noviembre, el RD 115/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007,

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas terminadas al 31 de diciembre de 2017 se muestran en euros, salvo mención expresa.

2.2 Se han aplicado la totalidad de los principios contables obligatorios y no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Principios de consolidación

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, y en la Norma de Registro y Valoración 19ª sobre Combinaciones de Negocios, aprobada en el Real Decreto 1514/2007 y modificada posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado mediante la aplicación del método de Integración global para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

Dependientes son todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica y domicilio social, sobre las que la Sociedad Dominante ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control, entendiéndose éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si la Sociedad Dominante controla otra entidad se consideran los siguientes criterios: posee la mayoría de los derechos de voto, tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración, puede disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad Dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes se utiliza el método de adquisición, que requiere identificar la empresa adquirente, determinar la fecha de adquisición, cuantificar el coste, reconocer y valorar los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos; y determinar el importe del fondo de comercio o de la diferencia negativa.

El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente (cuando el valor razonable del negocio adquirido sea más fiable, se utilizará éste para estimar el valor razonable de la contrapartida entregada), más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente (independientemente de su probabilidad de que pueda valorarse con fiabilidad).

Los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en las cuentas anuales consolidadas aplicando el método de integración global, cuya aplicación consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Real Decreto 1159/2010, en particular:

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.

3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las cuentas anuales consolidadas.
5. Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad, la inversión en la participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. En los casos aplicables, los resultados de las operaciones de sociedades adquiridas o enajenadas se han incluido desde o hasta la fecha de adquisición o enajenación, según corresponda.

A 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016, las sociedades dependientes no poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2016, le Sociedad se hizo dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

. Con fecha 29 de junio de 2016 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Hotel Mar Bell, SLU.

. Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Promociones Atocha 40, SLU.

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad dominante realizó las siguientes operaciones societarias:

. Con fecha 24 de febrero de 2017 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Apartamentos Surfing Playa, SAU.

. Con fecha 19 de julio de 2017 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Flen, SLU.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades dependientes que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como el método aplicado para su consolidación:

Sociedades	País	Domicilio social	Fecha incorporación	Actividad	Participación	Método de Integración
Hotel Mar Bell SLU (*) (Socimi)	España	C/Conde Aranda, 22 – 5º Izq. 28001 Madrid	29 de junio de 2016	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%	Global
Promociones Atocha 40, SLU (*) (Socimi)	España	C/Conde Aranda, 22 – 5º Izq. 28001 Madrid	29 de septiembre de 2016	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%	Global
Apartamentos Surfing Playa S.A.U (*). (Socimi)	España	C/Conde Aranda, 22 – 5º Izq. 28001 Madrid	24 de Febrero de 2017	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%	Global
Flen S.L.U (*). (Socimi)	España	C/Conde Aranda, 22 – 5º Izq. 28001 Madrid	19 de Julio de 2017	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%	Global

(*) Sociedades no auditadas

Las sociedades del grupo se consolidan por el método de Integración Global. Ninguna de la Sociedades cotiza a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas es el siguiente:

en euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación 31.12.2017	VNC	Dividendos recibidos en el ejercicio
Hotel Mar-Bell (*)	100%	198.330,00	187.557,79	11.657,48	299.348,92	160.337,07	4.178.988	-
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000,00	60.655,73	2.296,69	65.952,42	70.103,19	3.202.160	44.024
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.333,60	7.933,36	897.934	985.201,07	1.155.583,74	5.103.378	-
Flen(*)	100%	1.050.328,75	623.070,28	208.906	1.882.304,92	251.031,07	7.175.164	-
TOTAL		1.330.992,35	879.217,16	1.120.794	3.232.807,33	1.637.055,07	19.660.180	44.024

(*) Sociedades no auditadas

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas en 2016 es el siguiente:

Sociedades	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado a 31.12.16	Total Patrimonio Neto
Hotel Mar Bell SLU (*)	198.330	187.558	-243.088	-255.108	-112.309
Promociones Atocha 40, SLU (*)	3.000	40.277	-	101.891	145.169
Total	201.330	227.835	-243.088	-153.217	32.860

(*) Sociedades no auditadas

Del análisis realizado del coste de la combinación de negocios, de acuerdo a lo contemplado en la norma de registro y valoración 19ª introducida por el apartado tres del artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se modifica el plan general de contabilidad, se desprendió que existía una diferencia entre el coste de la combinación de negocio y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, recogidos por su valor razonable, de acuerdo con el siguiente desglose:

31.12.17:

	Valor razonable registrado en la adquisición	Valor razonable registrado en la adquisición
	APARTAMENTOS SURFING PLAYA	FLEN
Activos	5.338.020	10.163.200
Inmovilizado intangible	9.746	
Inversiones Inmobiliarias	4.734.560	9.963.119
Inmovilizado material	69.073	
Efectivo y equivalentes al efectivo	524.337	172.521
Cuentas a cobrar	8.127	27.559
Existencias	2.204	
Pasivos	250.477	2.987.546
Cuentas a pagar	250.477	2.987.546
Pasivos contingentes	-	-
Activos netos totales identificables al valor razonable	5.087.824	7.175.654
Socios externos a valor razonable	-	-
Fondo de comercio derivado de la adquisición	-	-
Contraprestación transferida	5.087.824	7.175.654

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

31.12.2016:

		Valor razonable registrado en la adquisición	Valor razonable registrado en la adquisición
		HOTEL MAR BELL	PROMOCIONES ATOCHA 40
Activos		4.596.182	7.139.320
Terrenos		117.197	3.464.059
construcciones		4.261.704	3.639.042
Inmovilizado material		34.322	
Efectivo y equivalentes al efectivo		8.807	21
Cuentas a cobrar		169.801	36.198
Existencias		4.351	-
Pasivos		817.194	3.899.671
Cuentas a pagar		809.499	3.899.671
Pasivos contingentes		7.695	-
Activos netos totales identificables al valor razonable		3.778.988	3.239.649
Socios externos a valor razonable		-	-
Fondo de comercio derivado de la adquisición		0	0
Contraprestación transferida		3.778.988	3.239.649

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere el uso por parte del Grupo de ciertas 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 igualarán a los correspondientes resultados reales.

2.4.1 Deterioro de activos financieros

El Grupo 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 el Grupo.

2.4.2 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 Dominante encarga 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.

[Handwritten signatures and initials]

2.4.3 Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre 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, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5 Comparación de la información

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante no estaba obligada a preparar cuentas anuales consolidadas del Grupo, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 43 bis del Código de Comercio introducido por el artículo 1º de la Ley 16/2007, al poderse acoger la Sociedad Dominante a las dispensas detalladas en dicho artículo por razones de tamaño, lo hizo debido a que la Sociedad Dominante estaba preparando su admisión a negociación en el Mercado alternativo Bursátil y que éste en su circular 7/2016 exigía la presentación de las cuentas anuales consolidadas, la nueva circular del Mercado Alternativo Bursátil 15/2016 mantiene dicha obligación.

Los Administradores de la Sociedad dominante presentan, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de las notas explicativas, las cifras del periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre del 2017. El comparativo al 31 de diciembre de 2016, sólo ha tenido una duración de nueve meses mientras que el ejercicio 2017 ha tenido una duración de doce meses. Como consecuencia, las cifras no son comparables. A cierre de 2017 la sociedad cumple los requisitos y cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil.

2.6 Contrato de gestión

La Sociedad Dominante mantiene un contrato de gestión con Elaia Management Spain. Se trata de una misión de asistencia, análisis, consejo en inversiones que ofrece Elaia Management Spain a Elaia Investment Spain.

	31.12.2017	31.12.2016
Management fees	1.549.871	703.738
Total Management fees	1.549.871	703.738

2.7 Distribucion del resultado de la Sociedad Dominante

Como consecuencia de su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, el beneficio obtenido en el ejercicio, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

La distribución del resultado del ejercicio para los ejercicios 2016 y 2017 corresponde el siguiente esquema:

	31.12.2017	31.12.2016
Base de Reparto	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.100.700	773.977
Prima de emisión	-	-
Reservas Voluntarias	-	-
Total	1.100.700	773.977
Aplicación	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Prima de emisión	-	-
Reserva Legal	198.756	77.398
Reservas Voluntarias	-	77.398
Resultados negativos de ejerc. Anteriores	-	-
Dividendo activo a cuenta	-	-
Dividendos	901.944	619.181
Total	1.100.700	773.977

3 Criterios de consolidación

3.1 Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

3.2 Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

3.3 Modificación de la participación sin pérdida de control

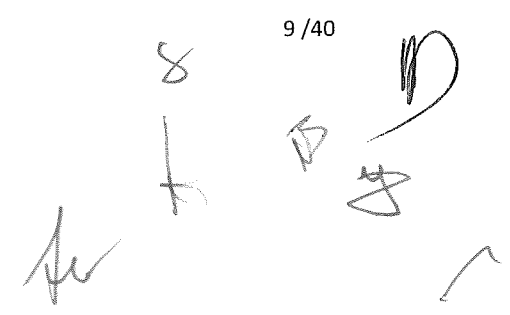
Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo; La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- d) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

3.4 Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro

- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.5 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de las presentes cuentas anuales consolidadas, 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 el Grupo.

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 consolidadas 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 las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones Inmobiliarias son las 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.

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 consolidado 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 resultados consolidada.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

valor contable.

Con el propósito de minimizar el riesgo sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, el grupo encarga la valoración o actualización de valor de los inmuebles de su propiedad a expertos independientes.

3.6 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

El Grupo no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre el Grupo revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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.

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI.

3.8 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

El Grupo como arrendador

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.9 Activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

El Grupo determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

- **Préstamos y partidas a cobrar:**

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y fianzas otorgados a terceros. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el epígrafe de "clientes y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado. Los préstamos y cuentas a cobrar a largo plazo se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección del Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

- **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance consolidado, cuando existe un derecho, exigiéndole legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

- **Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros**

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro de valor si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan transcurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Entre las evidencias de pérdida por deterioro de valor se pueden incluir indicaciones de que los deudores o un Grupo de deudores está experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entraran en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indicasen que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

Para la categoría de préstamos y cuentas a cobrar, el importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de Interés efectivo original del activo financiero. El

importe en libros del activo se reduce y el Importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta el vencimiento tienen un tipo de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro de valor es el tipo de interés efectivo anual determinado de acuerdo con el contrato. Como medida práctica, el Grupo puede estimar el deterioro del valor en función del valor razonable de un instrumento utilizando un precio observable del mercado.

Si en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y el descenso se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tiene descubiertos bancarios.

3.11 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere participaciones de la Sociedad dominante (participaciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuestos sobre las ganancias), se deduce del patrimonio atribuible a los socios de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad Dominante.

3.12 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

Los gastos de emisión de préstamos bancarios, constituidos por honorarios de asesoramiento, de gastos de formalización de actas y de gastos de corretaje, se distribuyen sobre la duración del préstamo, prorata temporis.

3.13 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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 Dominante 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.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente HOTEL MAR BELL 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.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40 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.

Con fecha 24 de febrero de 2017 y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la sociedad dependiente APARTAMENTOS SURFING PLAYA 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.

Con fecha 19 de julio de 2017 y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la sociedad dependiente FLEN 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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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 imponibles 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.

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

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.

3.14 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

3.15 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

8

15 / 40

[Handwritten signatures and marks]

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.16 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras o haberes variables y sus gastos asociados.

En caso de que algunos empleados perciban como parte de su remuneración una aportación a un plan de pensiones de aportación definida gestionada de forma externalizada y se reconozca como gasto de personal, se reconocerá un pasivo por este concepto si existe alguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.17 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 las cuentas anuales consolidadas 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.

3.18 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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

3.19 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, 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.

4 Inmovilizado

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible comprende gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

Cuenta	Saldo inicial 31-12-2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31-12-2017
GASTOS DE DESARROLLO	0	8.353	0	8.353
APLICACIONES INFORMÁTICAS	0	1.393	0	1.393
VALORES BRUTOS	0	9.746	0	9.746

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final
GASTOS DE DESARROLLO	0	0	1.934	1.934
APLICACIONES INFORMÁTICAS	0	0		
AMORTIZACIONES	0	0	1.934	1.934

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final
GASTOS DE DESARROLLO	0	8.353	-1.934	6.419
APLICACIONES INFORMÁTICAS	0	1.393		1.393
VALORES NETOS	0	9.746	-1.934	7.812

A 31 de diciembre de 2016 no había inmovilizado intangible.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material comprende instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2016, las partidas que componen el inmovilizado material del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	34.322	-	34.322
VALORES BRUTOS	-	34.322	-	34.322

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-		4.991	4.991
AMORTIZACIONES	-		4.991	4.991

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	34.322	- 4.991	29.331
VALORES NETOS	-	34.322	- 4.991	29.331

Al 31 de diciembre de 2017, las partidas que componen el inmovilizado material del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31-12-16	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31-12-17
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	34.322	69.073	182.500	285.895
VALORES BRUTOS	34.322	69.073	182.500	285.895

Cuenta	Saldo inicial 31-12-2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31-12-17
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	4.991	0	41.272	46.263
AMORTIZACIONES	4.991	0	41.272	46.263

Cuenta	Saldo inicial 31-12-2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31-12-17
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	29.331	69.073	141.228	239.632
VALORES NETOS	29.331	69.073	141.228	239.632

[Handwritten signatures and initials]

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

5 Inversiones inmobiliarias

5.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios comerciales y de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Al 31 de diciembre de 2017, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31-12-2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo final 31-12-2017
INVERSIONES TERRENOS	36.729.736	2.543.568	14.857.940	591.327	-4.349.621	49.190.296
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	37.182.368	12.116.271	14.952.407	587.256	-592.200	63.071.589
INVERSIONES OBRAS	3.132.535	37.839	4.979.260	33.968	-272.320	7.843.347
INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO	0	0	670.088	0	-513.979	156.108
VALORES BRUTOS	77.044.640	14.697.678	35.459.694	1.212.551	-5.728.120	120.261.340

Cuenta	Saldo inicial 31-12-2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Bajas	Reclasificación	Saldo final 31-12-2017
INVERSIONES TERRENOS	0	0	0	0	0	0
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	572.815	0	1.183.176	12.766	0	1.743.225
INVERSIONES OBRAS	0	0	254.663	1.034	0	253.629
INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO	0	0	0	0	0	0
AMORTIZACIONES	572.815	0	1.437.840	13.800	0	1.996.855

Cuenta	Saldo inicial 31-12-2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Bajas	Reclasificación	Saldo final 31-12-2017
INVERSIONES TERRENOS	36.729.736	2.543.568	14.857.940	591.327	-4.349.621	49.190.296
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	36.609.552	12.116.271	13.769.230	574.489	-592.200	61.328.364
INVERSIONES OBRAS	3.132.535	37.839	4.724.597	32.934	-272.320	7.589.717
INVERSIONES INMOBILIARIAS EN CURSO	0	0	670.088	0	-513.979	156.108
VALORES NETOS	76.471.824	14.697.678	34.021.855	1.198.751	-5.728.120	118.264.485

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Al 31 de diciembre de 2016, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo Elaia Investment Spain, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Reclasificación	Saldo final
	31/03/2016				31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	3.581.256	12.789.430	0	36.729.736
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.975.128	7.900.744	14.394.925	-88.430	37.182.367
INVERSIONES OBRAS	64.092	0	2.980.014	88.430	3.132.536
VALORES BRUTOS	35.398.270	11.482.000	30.164.369	0	77.044.639

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Reclasificación	Saldo final
	31/03/2016				31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	0	0	0	0	0
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	76.399	0	496.416	0	572.815
INVERSIONES OBRAS	0	0	0	0	0
AMORTIZACIONES	76.399	0	496.416	0	572.815

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Reclasificación	Saldo final
	31/03/2016				31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	3.581.256	12.789.430	0	36.729.736
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.898.729	7.900.744	13.898.509	-88.430	36.609.552
INVERSIONES OBRAS	64.092	0	2.980.014	88.430	3.132.536
VALORES NETOS	35.321.871	11.482.000	29.667.953	0	76.471.824

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2017:

- Un hotel (Vistamar) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017, por un importe de 10,5 millones de euros.
- Un hotel y apartamentos (Cecilia) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017, por un importe de 5,7 millones de euros.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

- Un hotel (Monterrey) situado en Roses (Girona) adquirido el 1 de febrero de 2017 por un importe de 10 millones de euros.

La Sociedad Dominante realizó las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016:

- Apartamentos turísticos de complejo de apartamentos (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016; y
- Un hotel (Hotel Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias neto de amortización acumulada al 31.12.2017 asciende a 118 millones de euros (76 millones de euros a 31.12.2016).

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 96 millones de euros al 31.12.2017 (57 millones de euros a 31.12.2016). Conciene solamente la Sociedad Dominante y a la sociedad dependiente Hotel Mar Bell.

El grupo ha realizado durante el ejercicio 2017 unas ventas de unidades de ciertos activos con unos precios fijados de antemano, generando un beneficio antes de impuestos de 549.633 euros.

5.1.1 Pérdidas por deterioro

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" 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.

El grupo ha procedido 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 descuento de flujos de caja con objeto de obtener un valor capital una vez descontados los costes estimados de la venta.

Los valores de tasación se detallan a continuación:

Concepto	31.12.2017	31.12.2016
Tasación	141.860.000	80.920.000
Total Tasación	141.860.000	80.920.000

Al cierre del ejercicio, no hay inmueble con deterioro ni indicios de deterioro.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

5.1.2 Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 el Grupo tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

5.1.3 Bienes totalmente amortizados

Ni al 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

5.1.4 Seguros

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

5.1.5 Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Ni al 31 de diciembre de 2017 el Grupo 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:

	31.12.2017			31.12.2016		
	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
Total Ingresos por arrendamiento	7.270.963	25.321.132	34.306.380	4.227.573	16.188.909	24.059.832

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y para el sector hotelero suponen un grado de ocupación del 100% representando 66.987 metros cuadrados, quedando únicamente los inmuebles residenciales de Bailen y Atocha vacíos, con 2.187 metros cuadrados y 3.297 metros cuadrados respectivamente, a fecha de formulación de las cuentas.

No toda la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad genera ingresos como consecuencia de que se están realizando una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación.

6 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El 13 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración tomo la decisión de reclasificar el destino del inmueble sito en la calle Bailen 37. La sociedad no ha llegado a alquilar nunca dicho inmueble. Se estima que la enajenación de esta actividad se complete durante el ejercicio 2018, estando en proceso al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2017, los activos y pasivos de esta actividad se han clasificado como un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

El detalle de los principales epígrafes de activos y pasivos clasificados como mantenidos para la venta es el siguiente:

	31.12.2016	Altas	Bajas	Trasposos	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	-	-	-	5.728.120	5.728.120
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	-	-	5.728.120	5.728.120

Durante el ejercicio 2016 no hubo ningún activo clasificado como mantenido para la venta.

7 Inversiones financieras

7.1 Inversiones financieras a largo plazo

Al 31.12.2017

Concepto	31.12.2016	Altas	Bajas	31.12.2017
Fianzas	694.542	1.435.996	32.904	2.097.634
Inversiones financieras a largo plazo	694.542	1.435.996	32.904	2.097.634
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.231.241	-	3.231.241

Al 31.12.2016

Concepto	31.03.2016	Altas	Bajas	31.12.2016
Fianzas	383.035	311.507	-	694.542
Inversiones financieras a largo plazo	383.035	311.507	-	694.542

El epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo corresponde principalmente a un depósito para la adquisición de un inmueble que se encuentra en periodo de estudio. Dicha inversión tiene garantías de recuperación si no se completase la compra.

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados a institutos por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

7.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Concepto	31.12.2017	31.12.2016
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	296.438	25.417
Deudores varios	244.978	11.133
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	541.416	36.550

Durante el ejercicio no se ha producido deterioro del epígrafe “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

8 Existencias

	31.12.2017	31.12.2016
Anticipos a proveedores Grupo	112.357	297.461
Anticipos a proveedores	64.330	5.754
Total Existencias	176.687	303.215

9 Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

Al 31.12.2017:

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.2017	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	2.425.033	10.068.722	31.077.695	43.571.450
Fianzas recibidas a largo plazo			1.064.164	1.064.164
Prov. Int. Devengados a pagar	156.699			156.699
Otros pasivos financieros	1.600.850			1.600.850
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	962.937			962.937
Proveedores	32.070			32.070
Personal	127.565			127.565
Otros acreedores	793.302			793.302
Anticipos de clientes	10.000			10.000
TOTAL	5.145.519	10.068.722	32.141.859	47.356.100

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Al 31.12.2016

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.245.112	6.622.017	22.344.592	30.211.721
Fianzas recibidas a largo plazo	-	-	621.849	621.849
Prov. Int. Devengados a pagar	172.585			172.585
Otros pasivos financieros	16.588	-	-	16.588
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	975.614	-	-	975.614
Proveedores	2.310	-	-	2.310
Proveedores empresas del grupo	245.835	-	-	245.835
Otros acreedores	676.275	-	-	676.275
Anticipos de clientes	51.194	-	-	51.194
TOTAL	2.409.899	6.622.017	22.966.441	31.998.357

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.17:

Entidad	Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.2017	VENCIMIENTO EN AÑOS						
		A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
EIS		2.254.502	2.349.180	2.349.180	2.349.180	2.349.180	29.872.514	41.523.736
HMB		170.530	168.000	168.000	168.000	168.000	1.205.181	2.047.711
PA40		0	0	0	0	0	0	0
ASP		0	0	0	0	0	0	0
	Deudas con entidades de crédito	2.425.032	2.517.180	2.517.180	2.517.180	2.517.180	31.077.695	43.571.447

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.16:

Entidad	Vencimiento de los instrumentos financieros al 31.12.16	VENCIMIENTOS EN AÑOS						
		A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
EIS		1.203.112	1.517.993	1.517.993	1.517.993	1.517.995	22.344.592	29.619.678
HMB		42.000	168.000	168.000	168.000	46.043	0	592.043
PA40		0	0	0	0	0	0	0
	Deudas con entidades de crédito	1.245.112	1.685.993	1.685.993	1.685.993	1.564.038	22.344.592	30.211.721

Los préstamos tienen tipo de intereses entre Euribor +2.7% y 1,8% (2016 Euribor +2.7% y 2,1%) Todos los préstamos tienen garantías hipotecarias a 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Al 31.12.2017 como al 31.12.2016, no existe riesgo procedente de instrumentos financieros.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	17,5	29,1
(Euros)		
Total pagos realizados	11.622.055	5.455.132
Total pagos pendientes	20.307	232.678

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo 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.

10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Concepto	31.12.2017	31.12.2016
Tesorería	24.552.064	15.921.420
TOTAL	24.552.064	15.921.420

Este epígrafe incluye depósitos bancarios a la vista. No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

11 Fondos propios

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es el siguiente:

Al 31.12.2017

Concepto	31.12.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2017
Capital social	6.568.192	4.724.228		11.292.420
Prima de emisión	13.431.810	41.082.787		54.514.597
Reserva legal	12.885	77.397		90.282
Reservas Sociedad Dominante	12.885	77.397	104.134	-13.852
Reservas Sociedades Dependientes			162.572	-162.572
Acciones propias			300.010	-300.010
Resultado del ejercicio	611.356	968.141	611.356	968.141
Aportaciones de socios	41.200.000			41.200.000
Total	61.837.128	47.012.577	1.144.699	107.589.006

Al 31.12.2016

Concepto	31.03.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2016
Capital social	5.000.000	1.568.192	-	6.568.192
Prima de emisión	-	13.431.810	-	13.431.810
Reserva legal	-	12.885	-	12.885
Reservas Sociedad Dominante	-	12.885	-	12.885
Reservas Sociedades Dependientes	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	128.848	611.356	128.848	611.356
Aportaciones de socios	-	41.200.000	-	41.200.000
Total	5.128.848	56.837.128	128.848	61.837.128

Composición del accionariado de la Sociedad Dominante:

Denominación Social	31.12.2017			31.12.2016		
	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Batipart Immo Long Term SAS	7.424.938	65,75%	7.424.938	5.000.000	76,12%	5.000.000
Euler Hermes Reinsurance AG	1.559.515	13,81%	1.559.515	940.915	14,33%	940.915
Allianz Invest Pierre	1.039.677	9,21%	1.039.677	627.277	9,55%	627.277
Balestra SAS	515.751	4,57%	515.751			
Trebol de Diagonal SL	515.751	4,57%	515.751			
Acciones propias	28.437	0,25%	28.437			
Resto de accionistas	208.351	1,84%	208.351			
	11.292.420	100%	11.292.420	6.568.192	100%	6.568.192

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Con fecha 3 de diciembre de 2015, el accionista único en aquel momento realizó la aportación dineraria del capital social inicial de constitución por un importe de 5.000.000 euros.

Con fecha 13 de diciembre de 2016, el accionista único en aquel momento aprobó la realización de una aportación directa a Elaia Investment Spain por un importe de 41.200.000 €. El mencionado importe había sido transferido previamente a la Sociedad Dominante por medio de una aportación de accionista en cuenta corriente.

Se aprobó en misma fecha aumentar el capital social de la Sociedad Dominante en 1.568.192 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión de 8,565156 euros por acción. Entraron como nuevos accionistas de la Sociedad Dominante, Eules Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, perdiendo por tanto la Sociedad Dominante su carácter unipersonal.

Durante el periodo 2017 han acordado cinco ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad Dominante en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iii) Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.581 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iv) Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,55 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(v) Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

Como consecuencia de las mencionadas ampliaciones de capital, el capital social de la Sociedad Dominante ha quedado fijado a 31 de diciembre de 2017 en la cuantía de 11.292.420 €, representado por 11.292.420 acciones de 1 euro de valor nominal. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones, salvo por lo previsto en los estatutos sociales.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad dominante ha realizado transacciones con acciones propias adquiriendo un total de 28.437 acciones propias a un valor de adquisición de 10,55 € por acción. A 31 de diciembre de 2016 no había ninguna acción propia en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta. La reserva indisponible para cubrir la cartera al cierre del ejercicio se encuentra en la prima de emisión de la Sociedad.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Reserva legal de la Sociedad dominante

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.

Reservas Sociedad Dominante

El resultado a 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante ha sido distribuido en dividendos por un 80% de su importe (619.181 euros). La parte no distribuida ha sido aplicada a reserva legal por 77.398 euros y a reservas voluntarias por 77.398 euros. A su vez se incluyen los gastos de ampliaciones de capital 104 miles de euros.

Reservas Sociedades Dependientes

Las reservas de Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2017 se elevan a -162.20 euros y provienen de Hotel Mar Bell, S.L.U. y Promociones Atocha 40, S.L.U. que fueron adquiridas en 2016.

12 Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones, por establecerlo así las respectivas normativas, tienen diferente consideración y tratamiento a efectos de su tributación en el impuesto sobre sociedades y en la elaboración de este balance, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades al 31.12.2017 y 31.12.2016 es la siguiente:

CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS				
	31.12.2017		31.12.2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	968.141		611.356	
	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	358.412	0	0	0
Diferencias definitivas no deducibles	0	0	0	0
Diferencias temporarias imponibles	0	0	0	0
- con origen en el ejercicio	0	0	0	0
- con origen en ejercicios anteriores	0	0	0	0
Compensación de B.I. negativas	0	0	0	0
Base imponible (resultado fiscal)	1.326.553	0	611.356	0

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Según el artículo 16 de la LIS los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio, suponiendo para el ejercicio una base de 93 miles de euros. Dado el acogimiento al régimen socimi dicha deducibilidad no se aplica en el cálculo del Impuesto de sociedades.

	31.12.2017	31.12.2016
Otros creditos con las administraciones publicas	60.142	217
IVA	480.154	379.608
TOTAL ACTIVOS	540.296	379.825
Pasivos por impuesto diferido		
Pasivos por impuesto corriente	340.207	
Otras deudas con las administraciones publicas	69.293	2.996
IRPF	48.866	2.996
IVA	9.974	
ITP	10.453	
TOTAL PASIVOS	409.500	2.996

Se han dotado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios. No se han registrado contingencias de carácter fiscal. No hay ningún acontecimiento posterior al cierre que suponga una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

Teniendo en cuenta la casuística de ajustes de homogeneización y consolidación, y puesto que el grupo no está sometido al régimen de consolidación fiscal, se ha considerado adecuado por motivos de interpretación la inclusión de los datos referentes a la conciliación de resultado contable y base fiscal de las sociedades individuales. En cualquier caso, las diferencias existentes con los datos incluidos en los presentes estados financieros consolidados de las sociedades del grupo no se consideran significativas y por tanto, no distorsionan la lectura e interpretación de dichos datos.

Los saldos acreedores con las administraciones públicas por iva corresponden a las devoluciones por IVA del periodo.

Pese a estar acogida al régimen Socimi, la sociedad se ha registrado un pasivo por impuesto corriente correspondiente al devengo de venta de unidades que no cumplen con el régimen Socimi.

13 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Al 31 de diciembre de 2016 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Los inmuebles propiedad del Grupo y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Festa) situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016,
- Un hotel (Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.
- Adquisición de Hotel (Hotel Mar-Bell) situado en Soller (Mallorca) el 29 de junio de 2016.
- Adquisición de un inmueble situado en calle Atocha 40 de Madrid el 29 de septiembre de 2016.
- Un hotel (Vistamar) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel y apartamentos turísticos (Cecilia) situados en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel (Monterrey) situado en Roses (Girona) adquirido el 1 de febrero de 2017,
- Adquisición de un conjunto de apartamentos turísticos (Surfing Playa) situados en Santa Ponça (Mallorca) el 24 de febrero de 2017
- Adquisición de un edificio apartamentos turísticos (Sants) situados en Barcelona el 18 de julio de 2017

14 Ingresos y gastos consolidados

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 6.086 miles de euros (2.428 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 331 miles de euros (134 a 31 de diciembre de 2016).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo por actividades se relaciona a continuación:

Ingresos	31.12.2017	31.12.2016
Sub-total Ingresos por arrendamiento	6.085.806	2.427.649
Sub-total refacturación de gastos	331.032	134.359
Total Ingresos	6.416.838	2.562.008

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

14.2 Gastos de personal

Gastos de personal	31.12.2017	31.12.2016
Sueldos y salarios	33.263	98.292
Cargas sociales	6.523	1.196
Otros gastos sociales	280	0
TOTAL	40.066	99.488

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

14.3 Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación	31.12.2017	31.12.2016
Servicios exteriores	2.315.372	671.500
Tributos	472.693	101.501
Perdidas por deterioro	0	3.000
Otros gastos de gestión	26.243	4.758
TOTAL	2.814.308	780.759

15 Resultado financiero consolidado

	31.12.2017	31.12.2016
Otros ingresos financieros	0	815
Intereses deudas	-1.129.784	-568.002
RESULTADO FINANCIERO	-1.129.784	-567.187

16 Información sobre el medio ambiente

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica el Grupo, 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 os resultados del Grupo.

Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

17 Política de gestión de riesgos

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante 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 consolidada son suficientes.

17.1 Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente, en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

- *Riesgo de tipo de cambio*

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

- *Riesgo de precio*

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el ejercicio 2016, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

17.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como bajo, ya que los arrendatarios son de alta calidad crediticia ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente o trimestralmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte del Grupo se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Nota 6)

17.3 Riesgo de liquidez

El Grupo afronta muchos riesgos e incertidumbres relacionados con la economía global, la industria en particular y el entorno crediticio que podrían afectar materialmente su plan.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

17.4 Riesgo del Capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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	31.12.2017	31.12.2016
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	41.146.417	28.966.609
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.581.732	1.417.697
Sub-total deuda financiera (a)	43.728.149	30.384.306
Patrimonio neto (b)	107.589.006	61.891.019
Índice de apalancamiento (a / b)	0,41	0,49

Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto:

Concepto	31.12.2017	31.12.2016
Posición neta de tesorería	24.552.064	15.921.420
Patrimonio neto	107.589.006	61.891.019
% Posición neta de tesorería / Patrimonio neto	22,82%	25,72%

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables. Adicionalmente, su evolución con respecto al ejercicio precedente ha sido muy positiva.

18 Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2017, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.

A continuación, se desglosan los saldos y transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones de balance	Entidad	31.12.2017	31.12.2016
Anticipo proveedores grupo	Eurosic Management Spain	112.357	297.461
TOTAL ACTIVO		112.357	297.461
Proveedores empresas del grupo	Eurosic Management Spain	0	245.835
TOTAL PASIVO		0	245.835

Detalle de las operaciones de cuenta de resultados	Entidad	31.12.2017	31.12.2016
Servicios exteriores	Eurosic Management Spain	1.549.871	703.738
TOTAL GASTOS		1.549.871	703.738

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

b) Administradores y alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de administración independientes. Dicha cantidad debe ser fijada por la Junta General, la cual ha sido fijada en la cantidad de 6.000 euros anuales.

No se han satisfecho otros conceptos en concepto de retribución en el ejercicio del 1 de enero del 2017 al 31 de diciembre del 2017 ni en el ejercicio del 1 de abril del 2016 al 31 de diciembre del 2016.

Las remuneraciones percibidas por el miembro del Consejo Independiente de la Sociedad Dominante clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Al 31.12.17

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	12.000	-

Al 31.12.16

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	4.000	-

Además, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de pago de primas de seguros de vida, ni pagos basados en instrumentos de patrimonio, respecto de los miembros del Consejo de Administración. No existen tampoco acuerdos en virtud de los cuales los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad tengan derecho a percibir de la Sociedad una indemnización con motivo de su cese como consejeros.

Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal y adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre de 2017 no ha habido personal del Grupo que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

Ejercita funciones relativas a los objetivos generales del Grupo: Planifica, dirige y controla las actividades del Grupo, de forma directa o indirecta.

Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos del Grupo o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

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.

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran 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 de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2016, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

19 Otra información

19.1 Número medio de empleados

Numero medio	31.12.17	31.12.16
Fijos	1	1
Eventuales	1	0
Total	1	1

Numero medio	31.12.17	31.12.16
Directores	0	0
Mandos intermedios	0	0
Técnicos	0	0
Otros	1	1
Total	1	1

Numero medio	31.12.17	31.12.16
Mujeres	1	1
Hombres	0	0
Total	1	1

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2017 el Grupo no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

19.2 Número de empleados a término del ejercicio

Número	31.12.17	31.12.16
Fijos	0	2
Eventuales	0	0
Total	0	2

Número	31.12.17	31.12.16
Directores	-	-
Mandos intermedios	-	-
Técnicos	-	-
Otros	0	2
Total	0	2

Número	31.12.17	31.12.16
Mujeres	0	1
Hombres	-	-
Total	0	1

19.3 Avals y garantías

La Sociedad Dominante ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (ver Nota 5.1).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 41.836.553 euros para los inmuebles El Puerto, El Estartit y Las Terrazas. Ha recibido también para dichos inmuebles una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados así como una garantía sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

La Sociedad dependiente Hotel mar Bell ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

19.4 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores de la sociedad durante el ejercicio 2017 por trabajos de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 50.500 euros así como 33.000 euros por otros trabajos.

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2016 por trabajos de auditoría de cuentas anuales han ascendido a 24.500 euros así como 8.000 euros por otros trabajos.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

20 Información financiera por segmentos

20.2 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2016 y 2017 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de inversión en propiedades de uso de viviendas,
- Actividad de inversión en propiedades de uso de hoteles y apartamentos turísticos,

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

19.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El siguiente cuadro presenta la información sobre los ingresos y gastos de los segmentos operativos del Grupo correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2016 y al periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

Euros	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Tur.	Total Grupo
Ingresos y gastos			
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	206.132	6.210.706	6.416.838
Otros ingresos de explotación	723	11.126	11.849
Consumo mercancías	0	-2.204	-2.204
Sueldos y salarios	-22.585	-17.481	-40.066
Gastos de explotación	-100.621	-2.713.687	-2.814.308
Otros resultados	-67.807	-116.553	-184.360
Resultado neto por venta de activos y amortización	-13.546	-1.467.500	-1.481.046
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	549.633	549.633
Gastos financieros	0	-1.129.784	-1.129.784
Impuesto sobre las ganancias	0	-358.411	-358.411
Total a 31 de diciembre de 2017	2.297	965.844	968.141

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A (ANTERIORMENTE EUROSIC INVESTMENT SPAIN S.A.). Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Euros	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Tur	Total Grupo
Ingresos y gastos			
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	75.083	2.486.925	2.562.008
Sueldos y salarios	-5.238	-94.250	-99.488
Gastos de explotación	-25.605	-755.154	-780.759
Otros resultados	2.401	-4.212	-1.811
Resultado neto por venta de activos y amortización	-18.610	-482.797	-501.407
Ingresos financieros	0	815	815
Gastos financieros	0	-568.002	-568.002
Impuesto sobre las ganancias	0	0	0
Total a 31 de diciembre de 2016	28.031	583.325	611.356

El siguiente cuadro presenta la información sobre los activos y pasivos de los segmentos operativos del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 respectivamente:

Euros	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Tur.	Total Grupo
Activos			
Inmovilizado intangible		7.812	7.812
Inmovilizado material (Nota 6)		239.632	239.632
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	4.516.344	113.748.141	118.264.485
Activos mantenidos para la venta	5.728.120	0	5.728.120
Activos financieros no corrientes	387,36	2.097.247	2.097.634
Existencias	1.270	175.417	176.687
Deudores comerciales y otros activos corrientes	33.649	1.048.062	1.081.711
Activos financieros corrientes	19.100	3.212.141	3.231.241
Total a 31 de diciembre de 2017	10.298.871	120.528.451	130.827.321

Euros	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Tur	Total Grupo
Activos			
Inmovilizado material (Nota 4)	0	29.331	29.331
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	12.476.625	63.995.199	76.471.824
Activos financieros no corrientes	33.037	661.505	694.542
Existencias	0	303.215	303.215
Deudores comerciales y otros activos corrientes	1.529	414.846	416.375
Activos financieros corrientes	0	0	0
Total a 31 de diciembre de 2016	12.511.191	65.404.096	77.915.287

Euros	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Tur.	Total Grupo
Pasivos			
Provisiones a largo plazo	0	10.195	10.195
Pasivos financieros no corrientes	0	1.064.164	1.064.164
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	0	43.728.148	43.728.148
Pasivos financieros corrientes	110.882	1.489.968	1.600.850
Pasivos operativos	11.422	1.361.015	1.372.437
Total a 31 de diciembre de 2017	122.305	47.653.490	47.775.795

SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

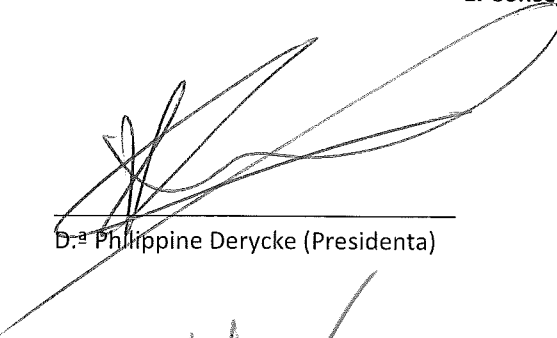
Euros	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Tur	Total Grupo
Pasivos			
Provisiones a largo plazo	0	10.195	10.195
Pasivos financieros no corrientes	27.011	594.838	621.849
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	0	30.384.306	30.384.306
Pasivos financieros corrientes	16.588	0	16.588
Pasivos operativos	14.642	984.397	999.039
Total a 31 de diciembre de 2016	58.241	31.973.736	32.031.977

21 Hechos posteriores al cierre

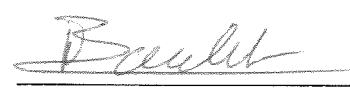
La Sociedad dominante ha comprado nuevos inmuebles al principio de 2018:

- Hotel Alfaz del Pi (Alicante) el 7 de febrero de 2018 por un valor de adquisición de 8,7 millones de euros.

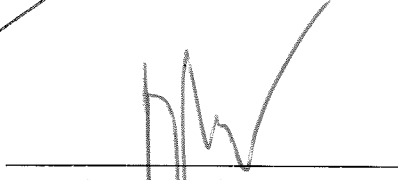
Madrid, el 13 de marzo de 2018

El Consejo de Administración


D.ª Philippine Derycke (Presidenta)



D. Jean-Pierre Quattrhomme (Vocal)



D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



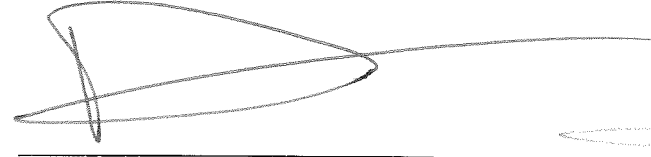
D. Nicolas Boulet (Vocal)



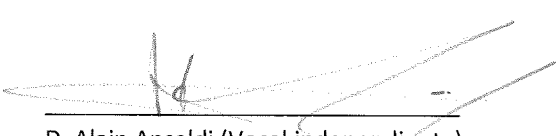
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

**Informe de Gestión consolidado
correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión consolidado como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el ejercicio 2017.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

Elaia Investment Spain Socimi, S.A. (en adelante, la “**Sociedad Dominante**”) 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 Dominante 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**”).

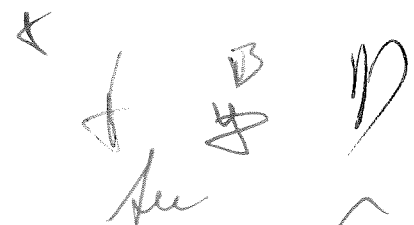
La Sociedad Dominante forma un grupo desde que adquirió el 100% del capital social de la sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U. (el 29 de junio de 2016) y la sociedad Promociones Atocha 40, S.L.U. (el 29 de septiembre de 2016), habiendo adquirido durante el ejercicio 2017 el 100% de capital de dos nuevas sociedades: Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (el 24 de febrero de 2017) y Flen, S.L.U. (el 18 de julio de 2017), como se detalla más adelante (el “**Grupo**”).

Con fecha 29 de agosto de 2017, el accionista mayoritario en aquel momento, la sociedad francesa Eurosic SIIC SA, transmitió la totalidad de su participación en la Sociedad Dominante a la sociedad luxemburguesa Batipart Immo Long Terme, SAS.

El 2 de noviembre de 2017 las acciones de la Sociedad Dominante 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 2017 era de 10,66 € por acción.

Cabe destacar que la Sociedad Dominante ha llevado a cabo cinco ampliaciones de capital durante el ejercicio 2017, por un importe global de capital de 4.724.228 € y prima de emisión global de 41.082.787 € (importe global de capital más prima: 45.807.015 €), que se detallan a continuación

- Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad Dominante en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.



ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

- Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.
- Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios en ese momento (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.584 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.
- Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,56 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.
- Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 acordada por la Junta General, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

La Sociedad Dominante cambió su denominación de Eurosic Investment Spain, SOCIMI, S.A. a ELAIA Investment Spain, SOCIMI, S.A. El domicilio social de las sociedades que conforman el Grupo fue trasladado durante el ejercicio a la calle Conde de Aranda nº 22 – 5ª Izda., 28001, Madrid.

Con fecha 28 de septiembre de 2017 y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, las sociedades dependientes Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. y Flen, S.L.U. comunicaron 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. A 31 de diciembre de 2017, la totalidad de las sociedades que conforman el Grupo han optado por el régimen especial SOCIMI.

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

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017

El resultado de explotación del Grupo ha ascendido a 968.141 euros a 31 de diciembre de 2017 (611.356 € a 31 de diciembre de 2016).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 6.086 miles de euros (2.427 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 331 miles de euros (134 a 31 de diciembre de 2016).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones del Grupo durante el ejercicio 2017:

- Adquisición de dos hoteles por importe total de 24.5 M €, situados en Mallorca y en la Costa Brava.
- Adquisición de dos complejos inmobiliarios y un edificio de apartamentos turísticos por importe de 25.4 M €, situados en Mallorca y Barcelona.
- De las adquisiciones anteriores, dos se formalizaron por medio de la adquisición del 100% del capital de sociedades con activos inmobiliarios: Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. y Flen, S.L.U.
- Finalización de las obras de renovación de los complejos del Estartit (Costa Brava), Monterrey (Costa Brava) y El Puerto (Costa del Sol). Inicio de obras de renovación en tres activos más.

A 31 de diciembre de 2017, el Grupo cuenta con doce inversiones inmobiliarias bajo gestión.

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

3. Política de dividendos

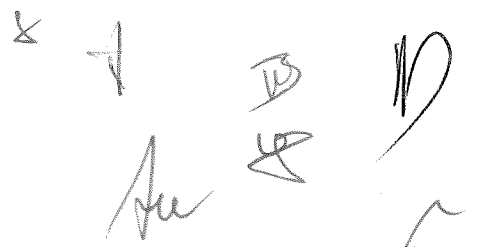
Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir 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 17 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente



ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

Dada la actividad a la que se dedica, las sociedades del Grupo 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

El 26 de septiembre de 2017, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 22 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante adquirió en de su accionista mayoritario Batipart Immo Long Terme, S.A.S. 28.437 acciones propias en autocartera (0,25%).

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad Dominante, con el objetivo de dotar liquidez a las acciones de la Sociedad Dominante en el Mercado Alternativo Bursátil, 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.

Sobre el riesgo de incertidumbre cabe remitir a la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, donde se detallan los factores generadores de riesgos e incertidumbres a los que podría estar expuesta la Sociedad Dominante y las sociedades del Grupo.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2017.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

No se ha producido ningún acontecimiento posterior al cierre que pueda tener una incidencia significativa sobre las cuentas anuales consolidadas, salvo por las que se relacionan a continuación, que han sido reflejados en los hechos posteriores incluidos en la memoria de las cuentas consolidadas formuladas:

- Adquisición de un inmueble en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Valencia), el 7 de febrero de 2017.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2017 se ha caracterizado por una continuidad e incremento en el número de turistas que han visitado el país, y el año 2018 será un año clave para el sector inmobiliario turístico.

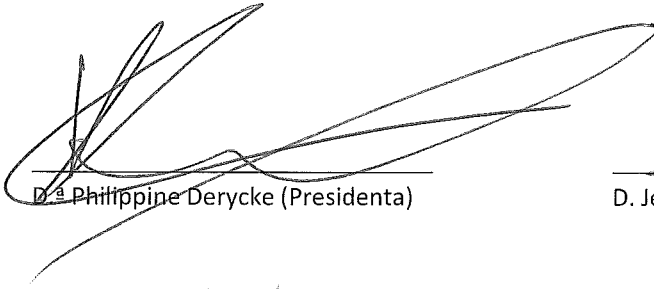
ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017

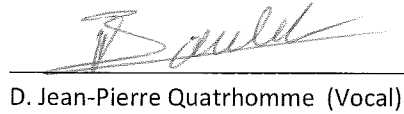
Sin perjuicio del incremento de competitividad en los actores del mercado, la Sociedad Dominante espera poder realizar inversiones adicionales durante el ejercicio 2018, y así aumentar y consolidar la cartera actualmente gestionada, en la línea y estrategia de creación de valor añadido para sus accionistas.

Madrid, el 13 de marzo de 2018

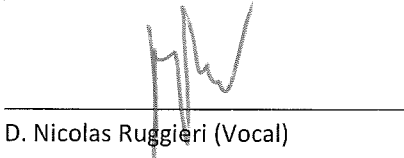
El Consejo de Administración



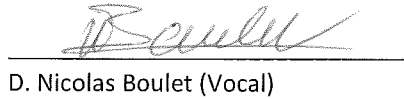
D. Philippine Derycke (Presidenta)



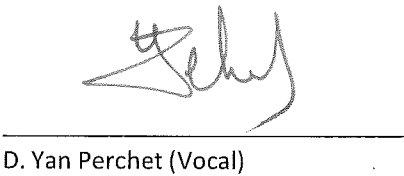
D. Jean-Pierre Quathomme (Vocal)



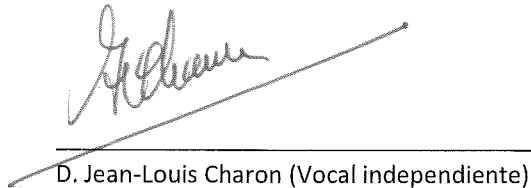
D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



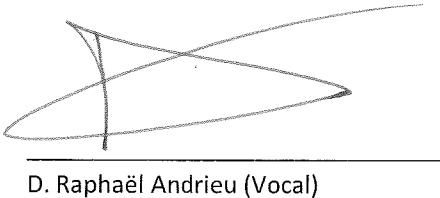
D. Nicolas Boulet (Vocal)



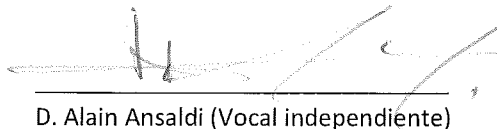
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Constatación del grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2017 publicado por medio de Hecho Relevante el 24 de marzo de 2018

La Sociedad publicó en octubre de 2017, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "DIIM"). En dicho DIIM se incluían las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y gastos futuros de los ejercicios 2017 y 2018. Dichas previsiones y estimaciones consolidadas fueron aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 13 de septiembre de 2017.

El 24 de marzo de 2017 se publicó un hecho relevante que presentaba, pendiente de finalizar los trabajos de auditoría, la cuenta de resultados consolidada que se desprenden de los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017, comparada con la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017, incluida en el DIIM de octubre de 2017, así como su grado de cumplimiento.

Una vez sometidos a auditoría los Estados Financieros Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2017, se constata el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2017 anticipado por medio de Hecho Relevante el 24 de marzo de 2018. A continuación, se detalla la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017 que ha sido objeto de auditoría, así como su grado de cumplimiento:

Principales partidas	2017 Plan Negocio	2017 Auditado	Grado cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	6.439	6.417	100%
Otros ingresos	-	12	<i>n.a.</i>
Sueldos y Salarios	-16	-40	<i>n.a.</i>
Aprovisionamientos	-2	-2	<i>n.a.</i>
Otros gastos de explotación (*)	-3.268	-3.000	92%
Amortización	-1.227	-1.481	121%
Enajenación inversiones inmobiliarias	1.907	550	29%
EBIT	3.833	2.456	64%
Resultado financiero	-1.188	-1.130	95%
BAI	2.645	1.326	50%
Impuesto Sociedades	-358	-358	100%
Resultado del Ejercicio	2.287	968	42%

(*) Incluye los epígrafes "Otros gastos de explotación" y "Otros resultados"

Los principales epígrafes que han sufrido una desviación significativa respecto al presupuesto publicado al mercado en el contexto de salida a bolsa han sido:

1. **Ingresos por desinversión:** Se han realizado menos ventas de unidades de lo que estaba previsto suponiendo una disminución de ingreso neto de ventas de 1.357 k€. Los motivos de dicha disminución se deben a un cambio en la estrategia de la sociedad gestora, entendiendo que es mejor dilatar dichas desinversiones en los próximos años.
2. **Gasto amortización:** El gasto por amortización ha sido superior al contemplado en las previsiones, debido a una reestimación de los valores amortizables que estaban contemplados en el plan de negocio.

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS

Madrid, a 5 de abril de 2018

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	4
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN	11
4.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	11
5.	OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES.....	15

1. INTRODUCCIÓN

a) Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. y su grupo de sociedades

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 y por sus sociedades filiales, consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades españolas (en adelante, el “**Grupo**”) atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio. A día de hoy, el Grupo se encuentra constituido por la Sociedad y sus cuatro (4) sociedades filiales (las “**Filiales**”):

- (i) Hotel Mar-Bell, S.L.U., adquirida por la Sociedad el 29 de junio de 2016.
- (ii) Promociones Atocha 40, S.L.U., adquirida por la Sociedad el 29 de septiembre de 2016.
- (iii) Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., adquirida por la Sociedad el 24 de febrero de 2017.
- (iv) Flen, S.L.U., adquirida por la Sociedad el 18 de julio de 2017.

La Sociedad formula cuentas anuales consolidadas de conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para formulación de las cuentas anuales consolidadas.

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 doce (12) activos, de los cuales ocho (8) son titularidad directa de la Sociedad y cuatro (4) son titularidad de las Filiales:

- Hotel “El Puerto” en Paseo Marítimo 32, Fuengirola (Málaga), adquirido parcialmente el 23 de diciembre de 2015.
- Edificio residencial en calle Bailén 37, Madrid, adquirido el 28 diciembre de 2015.

- Apartamentos turísticos “Festa” en Avenida de Roma, 94, Estarrit (Gerona) adquiridos el 29 de diciembre de 2015.
- Apartamentos turísticos “Las Terrazas” en Avenida Sierra Morena 2, Manilva (Málaga) adquiridos el 21 de abril de 2016.
- Hotel “Mar Bell” en Camino del Faro s/n, Puerto Soller (Mallorca, Islas Baleares) adquirido el 29 de junio de 2016 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Hotel Mar-Bell, S.L.U.
- Hotel “Tropicana” en calle Trópico 6, Torremolinos (Málaga), adquirido el 27 de julio de 2016.
- Edificio residencial en calle Atocha 40, Madrid, adquirido el 29 de septiembre de 2016, por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Promociones Atocha 40, S.L.U.
- Hotel “Vistamar” en Carrer dels Germans Pinzón 18, Portocolom (Mallorca, Islas Baleares), adquirido el 31 de enero de 2017.
- Hotel y apartamentos turísticos “Cecilia” en Carrer de la Gavina, s/n, Portocolom (Mallorca, Islas Baleares), adquirido el 31 de enero de 2017.
- Hotel “Monterrey” en Passeig Marítim 72, Roses (Gerona), adquirido el 1 de febrero de 2017.
- Apartamentos turísticos “Surfing Playa” en avenida del Rei Jaume I 83, Santa Ponsa (Mallorca, Islas Baleares) adquiridos el 24 de febrero de 2017 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.
- Apartamentos turísticos “Sants 387” en calle Sants 387, Barcelona (Cataluña) por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Flen, S.L.U.

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 Elaia 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 Elaia 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, Isolela y López-Brea), 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.^a Philippine Derycke (Presidente y Consejera Delegada)
- D. Yan Perchet (Consejero dominical)
- D. Nicolas Ruggieri (Consejero dominical)
- D. Raphaël Andrieu (Consejero dominical)
- D. Jean Pierre Quatrhomme (Consejero dominical)
- D. Nicolas Boulet (Consejero dominical)
- D. Jean Louis Charon (Consejero independiente)
- D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

Adicionalmente, D.^a Denise Bejarano desempeña el rol de Secretaria no consejera 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, al menos de forma trimestral, 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, Elaia 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 y sus filiales*

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 la 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 y sus filiales

La Sociedad y sus filiales delegan en la Gestora las tareas administrativas, jurídicas, contables y financieras relativas a dichas sociedades, 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 y sus filiales.

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.

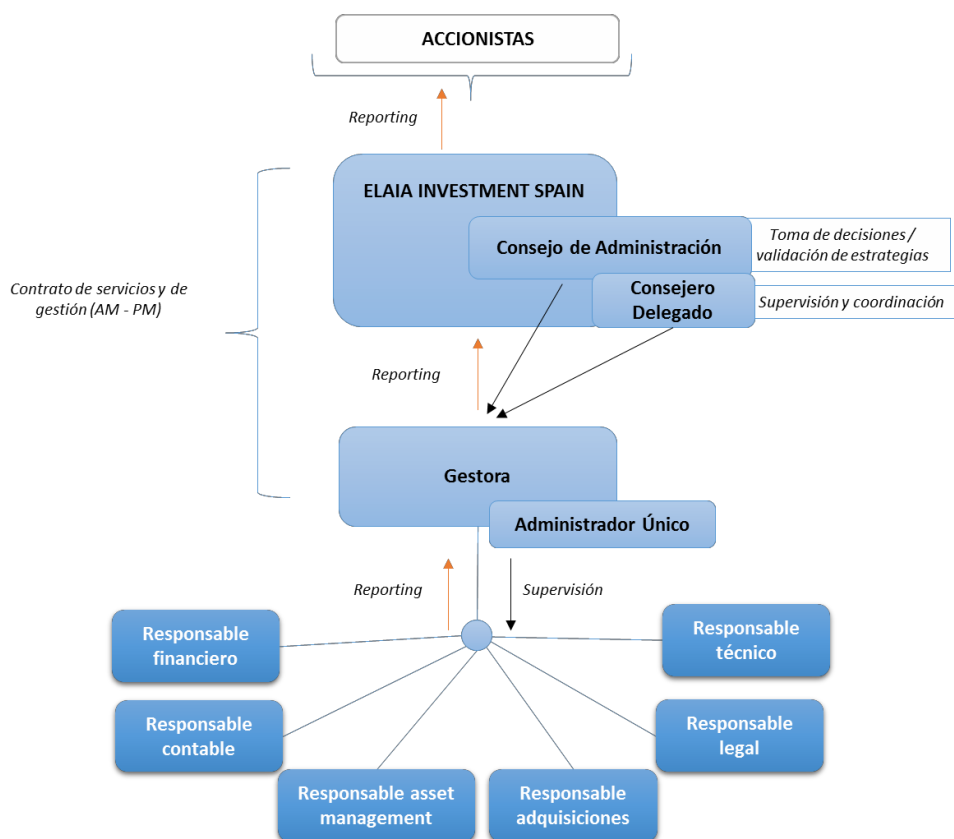
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

- la gestión de impuestos y elaboración de cuentas, así como la gestión de nóminas, ha sido encomendada a la entidad Soreco;
- el asesoramiento en el proceso de adquisición de los activos se realiza con la asesoría de Isolela Corp.; y
- la gestión de la relación con los arrendatarios y gestión de activos residenciales (property manager) ha sido externalizada a López-Brea asesores inmobiliarios.

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 Mercado Alternativo Bursátil (MAB), de conformidad con los requerimientos del régimen SOCIMI, así como llevar la relación con el MAB, 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 subcontratados;
- 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 y sus filiales tienen 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 MAB.

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, EY (Ernst & Young), 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.