

Madrid, 29 de marzo de 2019

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 6/2018 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 2018**:

- 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 2018
- 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 2018
- Constatación del grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 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) Se ha modificado el grado de cumplimiento de las previsiones financieras en base a la información financiera auditada, las cuales presentan variaciones no significativas respecto a las publicadas por medio de hecho relevante el pasado 8 de febrero de 2019. Se incluye como Anexo la información sobre el grado de cumplimiento en base a la información financiera auditada.
- (ii) 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](http://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 2018 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 Consolidadas  
emitido por un Auditor Independiente**

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2018**

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

A los accionistas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, 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 2018, 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 2018, 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*

**Descripción** El Grupo tiene en el balance de situación consolidado inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 por importe de 164.607 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 9 de la memoria consolidada adjunta.

Tal y como se menciona en la nota 5.a 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 lo 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 por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ Revisión de la razonabilidad 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 estos, la razonabilidad de las rentas empleadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión, para una muestra de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, de si las rentas empleadas en dichas valoraciones se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada del Grupo requeridos por el marco de información financiera aplicable.

---

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, 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 2018 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.

2019 Núm. 01/19/04660  
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

Francisco V. Fernández Romero  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 2918)

27 de marzo de 2019

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

**Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2018**

He  
f  
2  
12  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

## ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	11
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	15
	(a) Marco normativo	15
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	16
	(c) Moneda funcional y de presentación	17
	(d) Comparación de la información	17
	(e) Corrección de errores	17
	(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	17
	(g) Cambios en la composición del grupo	17
(3)	PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	18
	(a) Entidades dependientes	19
	(b) Combinaciones de negocios	20
	(c) Homogeneización de partidas	21
(4)	PRINCIPIOS CONTABLES	21
	(a) Inversiones inmobiliarias	21
	(b) Arrendamientos	22
	(c) Instrumentos financieros	23
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	26
	(e) Distribuciones a accionistas	26
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	27
	(g) Retribuciones a los empleados	27
	(h) Provisiones	28
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	28
	(j) Impuesto sobre beneficios	29
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	30
	(l) Información financiera por segmentos	31
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	31
	(n) Medio ambiente	31
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	32
	(p) Fianzas	32
	(q) Costes por intereses	32
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	33
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	40
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	41

*Au* *f* *02* *f* *M* *107* *D*

(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	42
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	45
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	45
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	46
(10)	EXISTENCIAS	47
(11)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	47
(12)	PATRIMONIO NETO	48
	(a) Capital	48
	(b) Prima de emisión	49
	(c) Otras reservas	49
	(d) Autocartera	50
	(e) Dividendos pagados	50
(13)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	50
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	50
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	51
(14)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	52
(15)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	52
(16)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	53
(17)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	53
	(a) Factores de riesgo financiero	53
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	55
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	57
(20)	OTROS INGRESOS	58
(21)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58
(22)	RESULTADO FINANCIERO	58
(23)	GASTOS DE PERSONAL	59
(24)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	59
	(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	59
	(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	60
	(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	60
	(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	61
(25)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	61
(26)	HONORARIOS DE AUDITORIA	62
(27)	HECHOS POSTERIORES	62

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Balance de Situación Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31  
 de diciembre de 2018  
 (Expresado en euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inmovilizado intangible	7	13.613	7.812
Otro inmovilizado intangible		13.613	7.812
Inmovilizado material	8	316.064	239.632
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado		316.064	239.632
Inversiones inmobiliarias	9	164.606.805	118.264.485
Terrenos		62.791.500	49.190.296
Construcciones		81.119.909	61.328.364
Inmovilizado en obras		19.855.830	7.589.717
Construcciones en curso		839.556	156.108
Inversiones financieras a largo plazo	10	2.316.594	2.097.634
Otros activos financieros		2.316.594	2.097.634
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>167.253.076</b>	<b>120.609.563</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	5.728.120
Existencias	11	67.261	176.687
Anticipos a proveedores		67.261	176.687
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	2.244.363	1.081.711
Clientes por ventas y prestación de servicios		631.776	296.437
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10 y 19	1.298.850	540.296
Deudores varios		313.737	244.978
Inversiones financieras a corto plazo	10	-	3.231.241
Otros activos financieros		-	3.231.241
Periodificaciones a corto plazo		17.698	20.416
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	12	5.039.171	24.552.064
<b>Total activos corrientes</b>		<b>7.368.493</b>	<b>34.790.239</b>
<b>Total activo</b>		<b>174.621.569</b>	<b>155.339.802</b>

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

Balance de Situación Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31

de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Capital	13a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	13b	50.004.877	54.514.597
Otras reservas	13c	116.200	(86.142)
Otras aportaciones		41.200.000	41.200.000
Beneficio del periodo		1.700.963	968.141
Acciones propias	13d	-221.023	(300.010)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>104.093.437</b>	<b>107.589.006</b>
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Deudas a largo plazo		63.517.037	42.210.581
Pasivos financieros con entidades de crédito	14	62.269.132	41.146.417
Otros pasivos financieros	14 y 15	1.247.905	1.064.164
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>63.527.232</b>	<b>42.220.776</b>
Deudas a corto plazo		5.456.671	4.182.582
Pasivos financieros con entidades de crédito	14	149.796	2.581.732
Otros pasivos financieros	14	5.306.875	1.600.850
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	16	1.544.229	1.372.437
Proveedores	14	875.277	32.070
Proveedores empresas del grupo y asociadas	14	512.486	-
Personal		-	127.565
Otras deudas con Administraciones Públicas	14 y 19	119.376	409.500
Otros acreedores		12.000	793.302
Anticipos de clientes		25.090	10.000
Periodificaciones a corto plazo		-	35.000
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7.000.900</b>	<b>5.590.019</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>174.621.569</b>	<b>155.399.802</b>

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.



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

Cuenta de Pérdidas y ganancias Consolidada correspondiente al periodo

terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada</u>	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Ingresos ordinarios	3 y 19	7.689.274	6.416.838
Prestaciones de servicios		7.689.274	6.416.838
Aprovisionamientos		-	(2.204)
Consumo de mercaderías		-	(2.204)
Otros ingresos	20	11.452	11.849
Gastos de personal	23	-	(40.066)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(32.028)
Indemnizaciones		-	(1.234)
Seguros sociales		-	(6.524)
Otros gastos sociales		-	(280)
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(2.074.337)	(1.481.046)
Otros gastos de explotación	21	(2.946.995)	(2.814.308)
Servicios exteriores		(2.845.829)	(2.315.372)
Tributos		(94.703)	(472.692)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(4.899)	-
Otros gastos de gestión corriente		(1.565)	(26.244)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	8	538.594	549.633
Otros resultados		-	(184.360)
Resultado de las operaciones		3.217.988	2.456.337
Ingresos financieros	22	316	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		316	-
Gastos financieros	22	(1.457.414)	(1.129.784)
Por deudas con terceros		(1.457.414)	(1.129.784)
Resultado financiero		(1.457.098)	(1.129.784)
Resultado antes de impuestos		1.760.890	1.326.553
Impuestos sobre beneficios		(59.927)	(358.412)
Beneficio del periodo		1.700.963	968.141

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2018</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	3	1.700.963	968.141
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)		-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)		-	-
<b>Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)</b>		<u>1.700.963</u>	<u>968.141</u>

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.*

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas consolidadas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.292.420	54.514.597	76.430	(162.572)	41.200.000	968.141	-300.010	107.589.006
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	1.700.963	-	1.700.963
Operaciones con socios y propietarios								
- Reparto de prima de emisión	-	(4.509.720)	-	-	-	-	-	-4.509.720
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	0
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-901.943	-	-901.943
- Distribución a reservas	-	-	198.756	(132.559,18)	-	-66.198	-	0
Acciones propias	-	-	-	-	-	-	78987	78.987
Otras operaciones	-	-	1.666,20	134.476,99	-	-	-	136.143
Saldo a 31 de diciembre de 2018	11.292.420	50.004.877	276.853	(160.654)	41.200.000	1.700.963	-221.023	104.093.437

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2017  
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas Sociedad dominante	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2016	6.568.192	13.431.810	25.770	-	41.200.000	611.356	-	61.837.128
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	968.141	-	968.141
Operaciones con socios y propietarios								
- Reparto de prima de emisión	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumento de capital	4.724.228	41.082.787	(104.135)	-	-	-	-	45.702.880
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(456.561)	-	(456.561)
- Distribución a reservas	-	-	154.795	-	-	(154.795)	-	-
Acciones propias	-	-	-	(162.572)	-	-	(300.010)	(300.010)
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-	(162.572)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.292.420	54.514.597	76.430	(162.572)	41.200.000	968.141	(300.010)	107.598.006

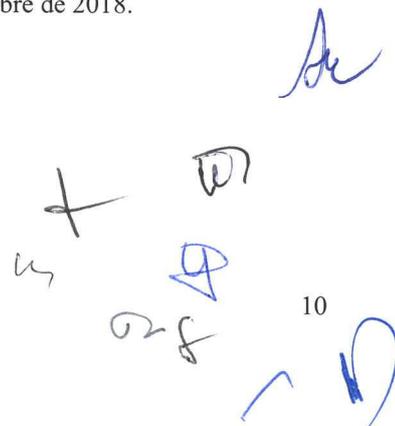
Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo de finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

Estado de Flujos de efectivo Consolidados  
Correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.213.564</u>	<u>1.733.051</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>1.760.890</i>	<i>1.326.553</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>2.992.841</i>	<i>2.061.197</i>
Amortización del inmovilizado	7 y 8	2.074.337	1.481.046
Correcciones valorativas por deterioro		-	-
Ingresos financieros		(316)	-
Gastos financieros	22	1.457.414	1.129.784
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias		(538.594)	(549.663)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>(1.023.142)</i>	<i>(510.583)</i>
Existencias		-	126.518
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(1.162.652)	(665.336)
Otros activos corrientes y no corrientes		2.718	(11.982)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		171.792	18.757
Otros pasivos		(35.000)	35.000
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(1.517.025)</i>	<i>(1.144.116)</i>
Pagos de intereses		(1.457.414)	(1.144.116)
Cobros de intereses		316	-
Pagos impuesto sobre beneficios		(59.927)	-
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(38.767.670)</u>	<u>(35.740.156)</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(44.321.921)</i>	<i>(37.438.519)</i>
Inmovilizado intangible		(10.000)	-
Inmovilizado material		-	(82.016)
Inversiones inmobiliarias		(44.311.921)	(30.591.918)
Otros activos financieros		-	(6.764.585)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>5.554.251</i>	<i>1.698.363</i>
Inversiones inmobiliarias		2.541.970	1.698.363
Otros activos		1.934.265	-
Cobro de dividendos		1.078.016	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>17.041.213</u>	<u>42.637.750</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(4.430.733)</i>	<i>45.402.871</i>
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	45.402.871
Amortización de instrumentos de patrimonio		(4.509.720)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio		78.987	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio		-	300.010
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>22.373.890</i>	<i>(103.078)</i>
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito		22.190.149	2.145.940
Otros pasivos financieros		183.741	-
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		-	(619.181)
<i>Pagos por dividendos</i>		<i>(901.944)</i>	<i>(619.181)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(19.512.893)	8.630.644
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	24.552.064	15.921.420
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	<u>5.039.171</u>	<u>24.552.064</u>

Las notas 1 a 27 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018.


  
 AS + W  
 02 f  
 10

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante o Elaia Investment) 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.

Su domicilio social se encuentra en la calle Conde de Aranda, número 22, 5º Izda., 28001 de 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.

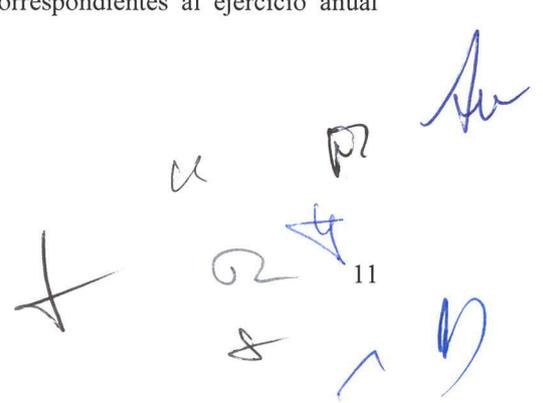
El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo a sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte (20) por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad 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 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.

Con fecha 13 de marzo de 2018 el órgano de administración de la Sociedad Dominante ha formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

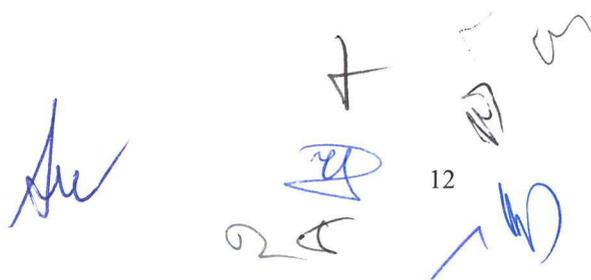
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U., Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., Flen, S.L.U. (en adelante el Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) desde el 2 de noviembre de 2017.

La composición del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y su método de integración en los estados financieros consolidados es el siguiente:

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
Hotel Mar Bell, S.L.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Flen, S.L.U. (*)	Calle Conde de Aranda, 22 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(\*) No auditada



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

Hotel Mar-Bell se acogió al régimen especial de SOCIMI el 27 de septiembre de 2016.

Promociones Atocha 40, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 29 de septiembre de 2016.

Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.

Flen, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.

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

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

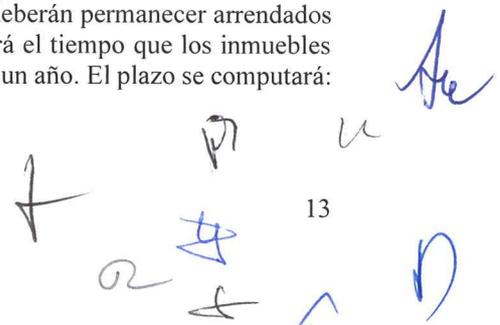
El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, habiendo optado la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

13



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad/ entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad/ entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

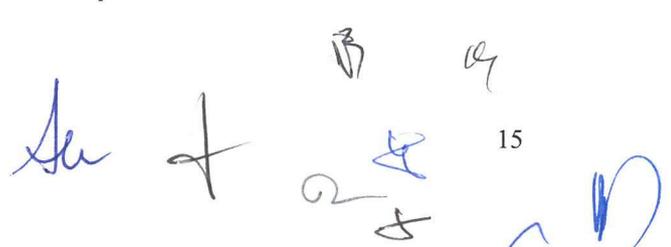
**(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

**(a) Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el RD 1159/2010 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, Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 15/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

15



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 23 de mayo de 2018.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, se haya dejado de aplicar.

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 322 miles de euros (positivo de 29.200 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los presentes estados financieros consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

La preparación de los estados financieros consolidados 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 igualaran a los correspondientes resultados reales.

Deterioro de activos financieros

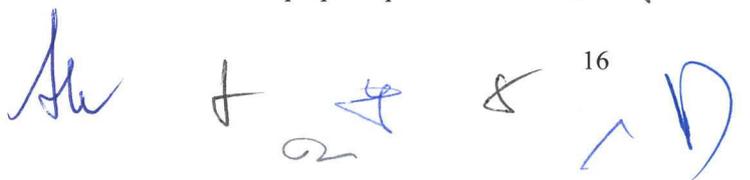
El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

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.

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

16



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

actual de esos flujos de efectivo.

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

Impuesto sobre beneficios

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.

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

Los estados financieros consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

**(d) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2018 y el 2017 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

**(e) Corrección de errores**

Durante el ejercicio 2018 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección.

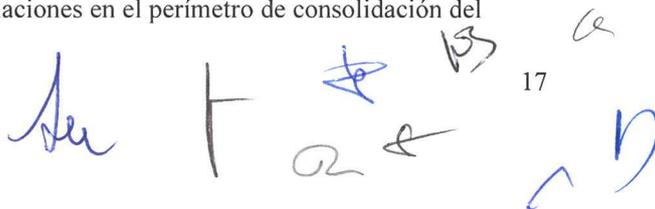
**(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

**(g) Cambios en la composición del grupo**

Durante el ejercicio 2018 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del

17



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

grupo.

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

- Con fecha 24 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.
- Con fecha 19 de julio de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Flen, S.L.U.

**(3) DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

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 2018 y 2017 corresponde el siguiente esquema:

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Base de Reparto</b>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.348.524	1.100.700
Prima de emisión	-	-
Reservas Voluntarias	-	-
<b>Total</b>	<b>2.348.524</b>	<b>1.100.700</b>
<b>Aplicación</b>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Prima de emisión	-	-
Reserva Legal	240759	198.756
Reservas Voluntarias	-	-
Resultados negativos de ejerc. Anteriores	-	-
Dividendo activo a cuenta	-	-
Dividendos	2.107.765	901.944
<b>Total</b>	<b>2.348.524</b>	<b>1.100.700</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(4) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas.

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes a 31 de diciembre de 2018.

**(a) Entidades dependientes**

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control.

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

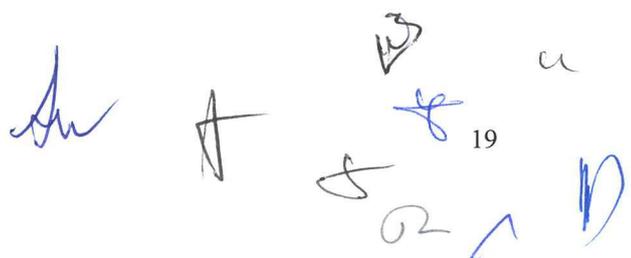
Una entidad estructurada es aquella diseñada de modo que los derechos de voto y otros derechos similares no son el factor primordial a la hora de decidir quién controla la entidad, por ejemplo en el caso de que los posibles derechos de voto se refieran exclusivamente a tareas administrativas y las actividades pertinentes se rijan por acuerdos contractuales.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

**(b) Combinaciones de negocios**

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

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.

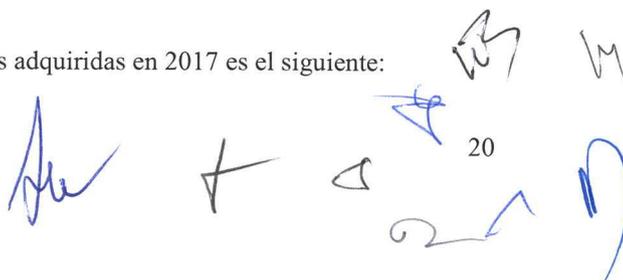
Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas en 2018 es el siguiente:

Euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	VNC	Dividendos recibidos en el ejercicio
Hotel Mar-Bell (*)	100%	198.330	189.885	-160.395	129.628	4.182.201	-
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000	60.656	-141.026	-77.370	3.202.160	-
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	15.867	215.725	310.925	5.098.878	-
Flen(*)	100%	1.050.329	778.437	455.532	2.284.298	7.175.654	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>1.044.845</b>	<b>369.836</b>	<b>2.647.481</b>	<b>19.658.893</b>	-

(\*) Sociedades no auditadas

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas en 2017 es el siguiente:


  
 20

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

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	187.558	11.657	299.349	160.337	4.178.988	-
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000	60.656	2.297	65.952	70.103	3.202.160	44.024
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	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	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>879.217</b>	<b>1.120.794</b>	<b>3.232.807</b>	<b>1.637.055</b>	<b>19.660.180</b>	<b>44.024</b>

(\*) Sociedades no auditadas

Las sociedades Hotel Mar-Bell y Promociones Atocha 40 fueron adquiridas durante el ejercicio 2016 y las sociedades Apartamentos Surfing Playa y Flen fueron adquiridas durante el ejercicio 2017.

**(c) Homogeneización de partidas**

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estos estados financieros consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

**(5) PRINCIPIOS CONTABLES**

**(a) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de los presentes estados financieros consolidados, 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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

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

**(b) Arrendamientos**

*(i) Clasificación de arrendamientos*

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

*(ii) Arrendamientos operativos*

- Contabilidad del arrendador

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

**(c) Instrumentos financieros**

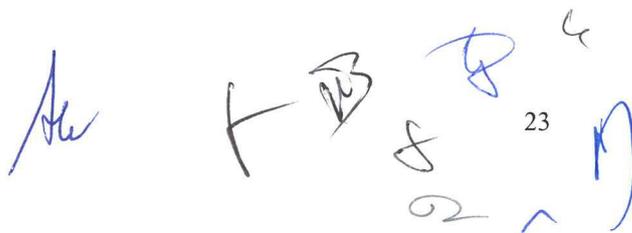
*a. Clasificación de instrumentos financieros*

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

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

*b. Principios de compensación*

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible, legalmente de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

  
23

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

c. Préstamos y cuentas 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. Son principalmente fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del Balance de Situación Consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en “Activos financieros con empresas asociadas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el Balance de Situación Consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

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, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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.

d. Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

*AE*

*24*

*Handwritten marks and signatures in blue ink, including a large 'B' and other scribbles.*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

El Grupo reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

La pérdida por deterioro de valor se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor. La reversión de la pérdida se reconoce contra el importe de la cuenta correctora.

*e. Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, 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 que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

Los préstamos concedidos al Grupo que tienen un vencimiento superior a un año se clasifican como pasivo no corriente. Los intereses a pagar se han registrado contablemente según se ha producido el devengo de los mismos de acuerdo a las condiciones contractuales entre el Grupo y las entidades financieras.

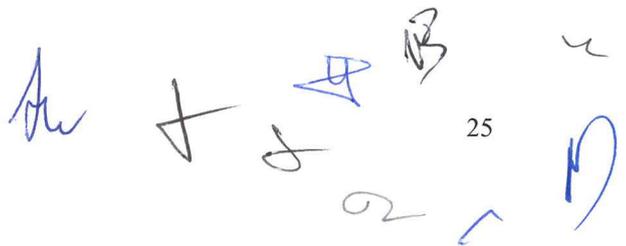
- *Bajas de activos financieros*

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

- *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

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

25



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida la de cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

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

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance de Situación Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

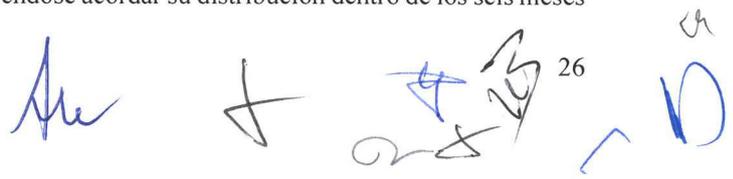
La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

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

**(e) Distribuciones a accionistas**

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

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán 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

 26

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

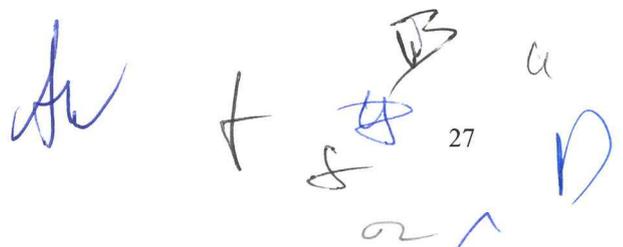
- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

**(g) Retribuciones a los empleados**

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

  
27

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

**(h) Provisiones**

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

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

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

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

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

**(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

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

  
28

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(j) Impuesto sobre beneficios**

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

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.

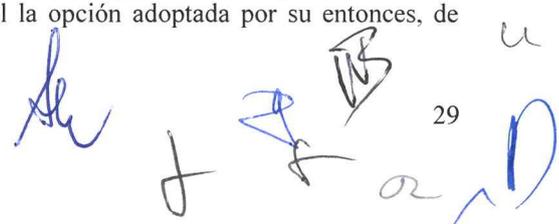
Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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, S.L.U. 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.

  
29

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40, S.L.U. 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, la sociedad dependiente APARTAMENTOS SURFING PLAYA, S.A.U. 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, la sociedad dependiente FLEN, S.L.U. 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 optante por el régimen SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

**(k) Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

consolidados del grupo o subgrupo.

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

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

**(l) Información financiera por segmentos**

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

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

El Grupo presenta el Balance de Situación Consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

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

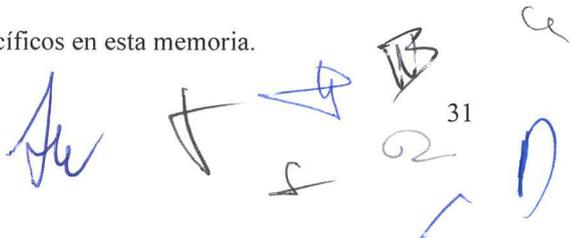
**(n) Medio ambiente**

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene 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 los resultados del Grupo.

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

31



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(o) 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.

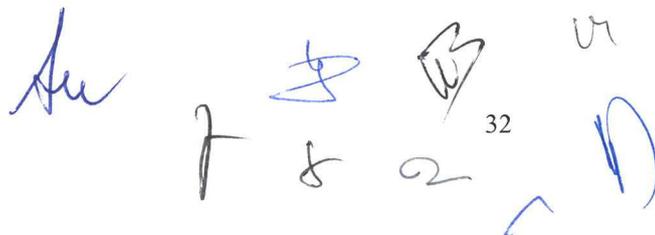
**(p) Fianzas**

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.

**(q) Costes por intereses**

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

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



(6) **INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Viviendas: Bailén y Atocha 40.
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Mar Bell, Tropicana, Cecilia, Vistamar, Monterrey, Surfing Playa, Sants, Binibeca, Alfaz del Pi y Valparaiso.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que el Grupo considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a vertical line, and various initials and symbols on the right.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros			Total
	31 de diciembre de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad corporativa y otros	
Ingresos por arrendamiento	52.632	7.636.642	-	7.689.274
Total ingresos ordinarios	52.632	7.636.642	-	7.689.274
Otros Ingresos	6.482	4.970	-	11.452
Gastos por amortización	(62.936)	(2.009.479)	(1.922)	(2.074.337)
Gastos de explotación	(134.343)	(446.670)	(2.365.982)	(2.946.995)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	538.594	-	538.594
Beneficio operativo	(168.165)	5.709.001	(2.322.849)	3.217.988
Financieros Netos	(43.780)	(1.413.534)	216	(1.457.098)
Resultado antes de impuestos	(181.945)	4.310.524	(2.367.688)	1.760.890
Impuestos sobre beneficios	-	-	(59.926)	(105.208)
Beneficio del periodo	(181.945)	4.310.524	(2.427.615)	1.700.963

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Ingresos por arrendamiento	206.132	6.210.706	6.416.838
Total ingresos ordinarios	206.132	6.210.706	6.416.838
Aprovisionamientos	-	(2.204)	(2.204)
Otros Ingresos	723	11.126	11.849
Gastos de personal	(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 por la enajenación de inversiones inmobiliarias	13.546	(917.868)	(931.414)
Beneficio operativo	2.297	2.454.039	2.456.336
Financieros Netos	-	(1.129.784)	(1.129.784)
Resultado antes de impuestos	2.297	1.324.255	1.326.552
Impuestos sobre beneficios	-	(358.411)	(358.411)
Beneficio del periodo	2.297	965.844	968.141

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	5.535	8.078	13.613
Inmovilizado material	-	316.064	-	316.064
Inversiones Inmobiliarias	17.860.822	147.056.485	(310.502)	164.606.805
Inversiones financieras a largo plazo	16.987	1.299.606	1.000.000	2.316.594
Total activos no corrientes	<u>17.877.804</u>	<u>148.677.690</u>	<u>697.577</u>	<u>167.253.076</u>
Existencias	739	8.777	57.745	67.261
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	340.298	926.869	977.197	2.244.363
Periodificaciones a corto plazo	17.115	252	331	17.698
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	905.302	1.222.855	2.911.014	5.039.171
Total activos corrientes	<u>1.263.454</u>	<u>2.158.753</u>	<u>3.9460.287</u>	<u>7.368.493</u>
Total activos	<u>19.141.263</u>	<u>150.836.443</u>	<u>4.643.864</u>	<u>174.621.569</u>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

Euros			
31 de diciembre de 2017			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Inmovilizado intangible	-	7.812	7.812
Inmovilizado material	-	239.632	239.632
Inversiones Inmobiliarias	4.516.344	113.748.141	118.264.485
Inversiones financieras a largo plazo	387	2.097.247	2.097.634
Total activos no corrientes	<u>4.516.731</u>	<u>116.092.832</u>	<u>120.609.563</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5.728.120		5.728.120
Existencias	1.270	175.417	176.687
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.649	1.048.062	1.081.711
Inversiones financieras a corto plazo	19.100	3.212.141	3.231.241
Total activos corrientes	<u>5.782.139</u>	<u>4.435.620</u>	<u>10.217.759</u>
Total activos	<u>10.298.870</u>	<u>120.582.452</u>	<u>130.827.322</u>

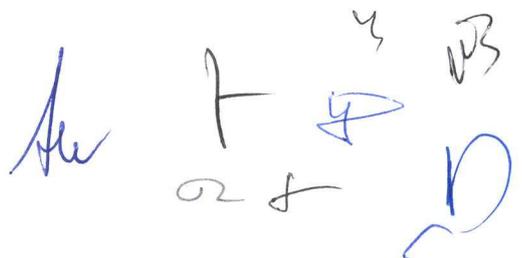

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Provisiones a largo plazo	-	10.195	-	10.195
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	4.904.663	57.364.468	-	62.269.132
Otros pasivos financieros	556.229	1.837.623	4.168.774	6.704.576
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	76.740	355.333	1.112.156	1.544.229
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	<b>5.537.702</b>	<b>59.557.425</b>	<b>5.422.810</b>	<b>70.528.132</b>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the number '28' and various scribbles.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Pasivos financieros con Entidades de Crédito		43.728.149	43.728.149
Otros pasivos financieros	110.882	2.554.132	2.665.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.422	1.361.015	1.372.437
<b>Total pasivos</b>	<b>122.304</b>	<b>47.653.491</b>	<b>47.775.795</b>



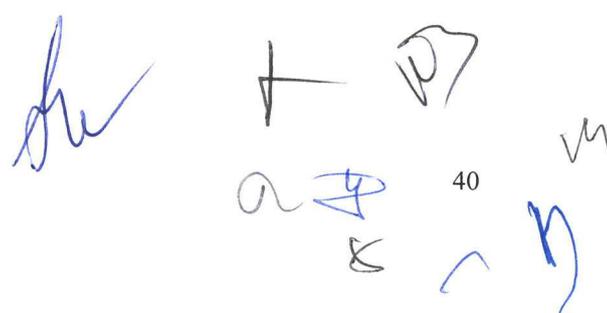
**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

**(7) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

	Euros		
	31 de diciembre de 2018		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	8.353	1.393	9.746
Altas	-	10.000	10.000
Coste a 31 de diciembre de 2018	8.353	11.393	19.746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(1.934)	-	(1.934)
Dotaciones	(1.999)	(2.200)	(4.199)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(3.933)	(2.200)	(6.133)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	4.420	9.193	13.613

	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2016	-	-	-
Altas	8.353	1.393	9.746
Coste a 31 de diciembre de 2017	8.353	1.393	9.746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	-	-	-
Dotaciones	(1.934)	-	(1.934)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(1.934)	-	(1.934)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017	6.419	1.393	7.812



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

**(8) INMOVILIZADO MATERIAL**

El inmovilizado material comprende principalmente instalaciones técnicas.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación Consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 han sido los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	285.895	285.895
Trasposos	463.493	463.493
<b>Coste a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>749.388</b>	<b>749.388</b>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(46.263)	(46.263)
Trasposos	(311.266)	(311.266)
Dotaciones	(75.795)	(75.795)
<b>Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>(433.324)</b>	<b>(433.324)</b>
<b>Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>316.064</b>	<b>316.064</b>

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2016	34.322	34.322
Altas	251.573	251.573
<b>Coste a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>285.895</b>	<b>285.895</b>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	(4.991)	(4.991)
Dotaciones	(41.272)	(41.272)
<b>Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>(46.263)</b>	<b>(46.263)</b>
<b>Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>239.632</b>	<b>239.632</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

**(9) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias comprenden 7 hoteles, 2 edificios de viviendas y 6 apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	
2018					
Coste a 31 de diciembre de 2017	49.190.296	63.071.589	7.843.346	156.109	120.261.340
Altas	10.109.840	23.414.449		10.787.632	44.311.921
Trasposos	-	(1.977.790)	12.268.844	(10.291.054)	-
Activos mantenidos para la venta	4.349.621	592.232	599.389	186.877	5.728.120
Bajas	(858.255)	(881.085)	-	-	(1.739.340)
<b>Coste a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>62.791.501</b>	<b>84.219.395</b>	<b>20.711.578</b>	<b>839.565</b>	<b>168.562.040</b>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	(1.743.225)	(253.630)	-	(1.996.855)
Dotaciones	-	(1.392.255)	(602.119)	-	(1.994.344)
Bajas		35.964			35.964
<b>Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>(3.099.486)</b>	<b>(855.749)</b>	<b>-</b>	<b>(3.955.235)</b>
<b>Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>62.791.501</b>	<b>81.119.909</b>	<b>19.855.830</b>	<b>839.565</b>	<b>164.606.805</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros				Total
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	
Coste a 31 de diciembre de 2016	36.729.736	37.182.367	3.132.536	-	77.044.639
Altas por combinación de negocios	2.543.568	12.116.271	37.839	-	14.697.678
Altas	14.857.940	14.952.407	4.979.259	670.088	35.459.694
Bajas	(591.327)	(587.256)	(33.968)	-	(1.212.551)
Trasposos	(4.349.621)	(592.200)	(272.320)	(513.979)	(5.728.120)
Coste a 31 de diciembre de 2017	49.190.296	63.071.589	7.843.346	156.109	120.261.340
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	-	(572.815)	-	-	(572.815)
Dotaciones	-	(1.183.176)	(254.664)	-	(1.437.840)
Bajas	-	12.766	1.034	-	13.800
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	(1.743.225)	(253.630)	-	(1.996.855)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017	49.190.296	61.328.364	7.589.716	156.109	118.264.485

Con fecha 25 de enero de 2018, 2 de marzo de 2018, 25 de mayo de 2018 y 24 de septiembre de 2018, se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble “El Puerto” por importe de 183.200 euros, 96.560 euros, 642.992 y 415.385 euros, respectivamente.

Con fecha 1 de enero de 2018 se decidió traspasar a inversiones inmobiliarias el activo “Bailén”, clasificado como disponible para la venta a 31 de diciembre de 2017. Dicha decisión se tomó en base al deterioro de la expectativa de desinversión y por lo tanto han dejado de cumplirse los requisitos para mantener dicha clasificación.

Con fecha 22 de enero de 2018, 25 de enero de 2018, 17 de abril de 2018 y 9 de mayo de 2018, se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble “Las Terrazas” por importe de 198.422 euros, 144.477 euros, 272.490 euros y 158.444 euros, respectivamente.

Con fecha 25 de abril de 2018 se ha procedido a la venta del inmueble “Vivienda” del activo Vistamar por un importe total de 130.000 euros.

Durante el ejercicio 2017 las desinversiones en activos generaron un beneficio de 3.549.633 euros

Las altas y adiciones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2018 son las siguientes:

Tipo de activo	Nombre	Euros Altas
Hoteles	Compra Binibeca	18.362.377
Hoteles	Compra Alfaz del Pi	9.170.115
Hoteles	Compra Valparaiso	5.992.535
Hoteles y viviendas	Mejoras	10.786.894
		<u>44.311.921</u>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

Con fecha 18 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel "Valparaíso" en Manacor (Mallorca) por un importe total de 5.653.278 euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel "Binibeca" en San Luis (Menorca), por un importe total de 17.514.500 euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble situado en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Alicante) por un importe total de 8.700.000 euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

A 31 de diciembre de 2018 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 131 millones de euros a 31 de diciembre de 2018 (96 millones de euros a 31 de diciembre de 2017). Conciernen solamente a la Sociedad Dominante y a las sociedades dependientes Hotel Mar Bell, Apartamentos Surfing Playa y Flen.

#### **Deterioro de inversiones inmobiliarias**

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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

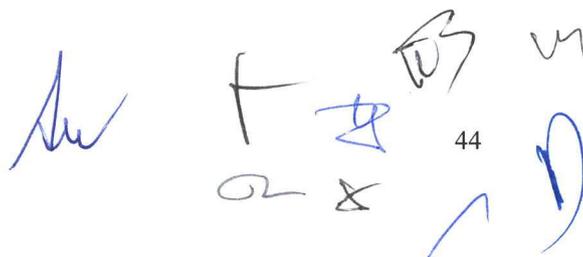
El valor de mercado de los inmuebles durante el primer el año de adquisición corresponde con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el grupo no tiene registrado ningún tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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

Los valores de tasación se detallan a continuación:

  
44

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	210.412	141.860
	210.412	141.860

**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.

**Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero**

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

**Bienes totalmente amortizados**

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

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

Al 31 de diciembre de 2018 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:

	31.12.2018			31.12.2017		
	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>8.335.955</b>	<b>32.515.186</b>	<b>49.566.307</b>	<b>7.270.963</b>	<b>25.321.132</b>	<b>34.306.380</b>

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 79.203 metros cuadrados, quedando únicamente los inmuebles residenciales de Bailen y Atocha así como el Hotel Alfaz del Pi vacíos, con 18.726 metros cuadrados, a fecha de formulación de los Estados Financieros Consolidados. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 5.542 m<sup>2</sup> (5.542 m<sup>2</sup> en 2017) y en Hoteles y apartamentos turísticos 102.640 m<sup>2</sup> (72.703 m<sup>2</sup> en 2017).

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

**(10) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 2018 son fianzas depositadas en entes públicos y cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

45

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31 de diciembre del 2018		31 de diciembre del 2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	2.316.594	-	2.097.634	-
Otros activos financieros	-	-	-	3.231.241
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	631.776	-	296.437
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	0	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	1.298.850	-	540.296
Deudores varios	-	313.737	-	244.978
<b>Total</b>	<b>2.316.594</b>	<b>2.244.363</b>	<b>2.097.634</b>	<b>4.312.952</b>

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

A 31 de diciembre de 2018, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 31 de diciembre de 2018, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

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

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2018			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.316.594	2.316.594
Otros activos financieros	-	-	-	0
Clientes por ventas y prestación de servicios	631.776	-	-	631.776
Clientes empresas del grupo y asociadas	0	-	-	0
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.298.850	-	-	1.298.850
Deudores varios	313.737	-	-	313.737
	<b>2.244.363</b>	<b>0</b>	<b>2.316.594</b>	<b>4.560.957</b>


  
 46

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	31 de diciembre de 2017			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.097.634	2.097.634
Otros activos financieros	3.231.241	-	-	3.231.241
Clientes por ventas y prestación de servicios	296.437	-	-	296.437
Otros créditos con Administraciones Públicas	540.296	-	-	540.296
Deudores varios	244.978	-	-	244.978
	4.312.952	-	2.097.634	6.410.586

**(11) EXISTENCIAS**

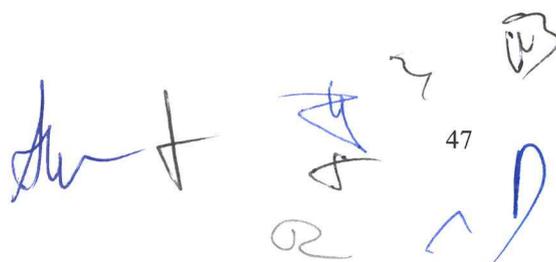
El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Anticipos a proveedores grupo	-	112.357
Anticipos a proveedores	67.261	64.330
	67.261	176.687

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

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

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Tesorería	5.039.171	24.552.064
	5.039.171	24.552.064


  
 47

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(13) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

A 31 de diciembre de 2018 el capital social de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. asciende a 11.292.420 euros (11.292.420 euros a 31 de diciembre de 2017) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2017), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El valor de cotización a 31 de diciembre del 2018 es de 10,80 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,23%	11,23%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Durante el periodo 2017 se acordaron 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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

(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.

**(b) Prima de emisión**

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Con fecha 23 de mayo de 2018 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2017 con cargo a prima de emisión por importe de 4.509.720 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la prima de emisión del Grupo asciende a 50.004.877 euros (54.514.597 euros a 31 de diciembre del 2017).

**(c) Otras reservas**

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Reserva legal	289.040	90.282
Reservas de la Sociedad Dominante	(12.186)	(13.852)
Reservas consolidadas	(160.654)	(162.572)
	<u>116.200</u>	<u>(86.142)</u>

Reserva legal

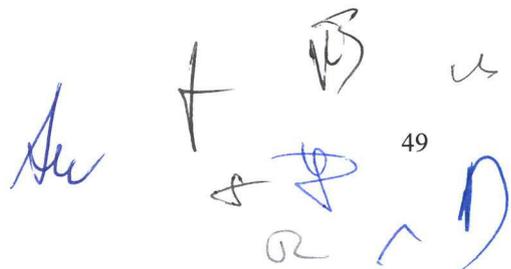
A 31 de diciembre de 2018 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 289.040 euros (90.282 euros a 31 de diciembre del 2017).

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.

49



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

(d) **Autocartera**

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 221.023 euros.

Durante el ejercicio 2018 de 2018 la Sociedad procedio a las siguientes operaciones: con fecha 15 de marzo a la venta de 15 acciones propias con un precio por acción de 10,15€, con fecha 3 de abril 468 acciones con un precio de 10,66€, con fecha 27 de junio 481 acciones con un precio por acción de 10,76 €, con fecha 6 de noviembre 4217 acciones con un precio de 10,77€, con fecha 6 de noviembre 455 acciones con un precio de 10,96 € y con fecha 7 de noviembre 1851 acciones con un precio de 10,77€.

(e) **Dividendos pagados**

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los administradores de la Sociedad Dominante. La distribución es la siguiente:

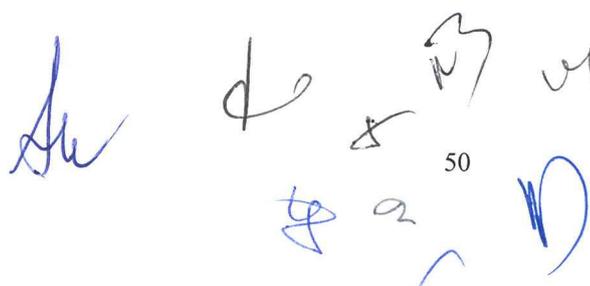
	<u>Euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	1.100.700,15
Prima de emisión	4.509.719,60
<u>Distribución:</u>	
Reserva legal	198.756,23
Dividendos	5.411.663,52

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 901.943,92 euros, a razón de 0,08 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 4.509.719,60 euros, a razón de 0,40 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 5.411.663,52 euros, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas, el 23 de mayo del 2018. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 1 de junio de 2018.

(14) **PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

  
50

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	31 de diciembre de 2018	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	62.269.132	149.796
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.247.905	5.306.875
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	875.277
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	119.376
Anticipos de proveedores	-	25.090
Otros acreedores	-	12.000
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>63.517.037</b>	<b>7.000.900</b>

	31 de diciembre de 2017	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	41.146.417	2.581.732
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.064.164	1.600.850
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	32.070
Personal	-	127.565
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	409.500
Otros acreedores	-	793.302
Anticipos de clientes	-	10.000
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>42.210.581</b>	<b>5.555.019</b>

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

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	149.796	3.898.847	3.948.921	4.000.054	8.451.940	41.969.369	62.418.928
Otros pasivos financieros	5.306.875	-	-	-	-	1.247.905	6.554.780
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.544.229	-	-	-	-	-	1.544.229
<b>Total</b>	<b>7.000.900</b>	<b>3.898.847</b>	<b>3.948.921</b>	<b>4.000.054</b>	<b>8.451.940</b>	<b>43.217.274</b>	<b>70.517.937</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	2.581.732	2.517.180	2.517.180	2.517.180	2.517.180	31.077.697	43.728.149
Otros pasivos financieros	1.600.850	-	-	-	-	1.064.164	2.665.014
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.372.437	-	-	-	-	-	1.372.437
<b>Total</b>	<b>5.555.019</b>	<b>2.517.180</b>	<b>2.517.180</b>	<b>2.517.180</b>	<b>2.517.180</b>	<b>32.141.861</b>	<b>47.765.600</b>

Los préstamos tienen un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen que oscila entre el 1,8% y 2,7%. Adicionalmente existen préstamos con un tipo de interés fijo que oscila entre el 2,1% y el 2,3%.

La Sociedad Dominante ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (Nota 8).

La Sociedad Dominante ha recibido fianzamientos por un valor total de 41.836.533 euros para los inmuebles El Puerto, Festa y Las Terrazas, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

La sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U. ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

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

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 1.247.905 euros a 31 de diciembre de 2018 (1.064.164 euros a 31 de diciembre del 2017), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Proveedores	875.274	32.070
Personal	-	127.565
Proveedores empresas del grupo y asociadas	512.486	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	119.376	409.500
Otros acreedores	12.000	793.302
Anticipos de clientes	-	10.000
	<u>1.519.136</u>	<u>1.372.437</u>



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(17) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	17
	Euros	Euros
Ratio operaciones pagadas	25,71	18,29
Ratio operaciones pendientes	2,53	1,71

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estos estados financieros consolidados, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas de grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del Balance de Situación Consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

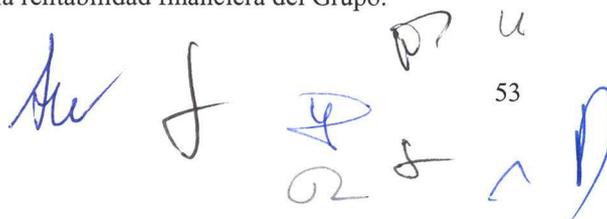
Se entiende por “Periodo medio de pago a proveedores” el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

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

**(a) Factores de riesgo financiero**

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

  
53

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

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

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

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

(i) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.039.171 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 11).

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

(ii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

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	31.12.2018	31.12.2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	62.269.132	41.146.417

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

Deudas con entidades de crédito a corto plazo	149.796	2.581.732
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>62.418.928</b>	<b>43.728.149</b>
Patrimonio neto (b)	104.093.437	107.589.006
<b>Indice de apalancamiento ( a / b )</b>	<b>0,60</b>	<b>0,41</b>

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

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 periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

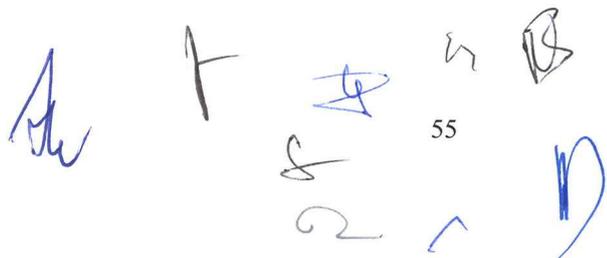
(iv) Riesgo fiscal

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

Con fecha 27 de junio de 2018 la Sociedad dominante ha presentado un escrito de alegaciones complementarias ante el TEAC en la que se solicita la devolución por importe de 205.644,13 euros, más los intereses de demora que en su caso se deriven por su disconformidad con la última resolución del TEAC sobre la aplicación de una bonificación del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales.

**(19) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

<u>Saldos deudores</u>	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Hacienda Pública deudora por IVA	1.142.458	480.154
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	156.393	60.142
	1.298.851	540.296


  
 55

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

<u>Saldos Acreedores</u>	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Hacienda Pública, acreedora por IVA	62.731	9.974
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	14.267	48.866
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	60.206	340.207
Otros	(17.828)	10.453
	119.376	409.500

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 77.398 euros a reserva legal y 77.398 euros a reserva voluntaria.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 77.398 euros a reserva legal y 77.398 euros a reserva voluntaria.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2016: 619.181 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2016: 619.181 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	Distribución de prima de emisión propuesta del 2017: 4.509.720 euros.
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesta del 2017: 4.509.720 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2016: 24 de marzo de 2017.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel Valparaiso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018. Hotel Monterey: 1 de febrero de 2017. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Hotel Vistamar: 31 de enero de 2017. Hotel Tropicana: 27 de julio de 2016 Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015.  Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Hotel Mar Bell, S.L.U: 29 de junio de 2016. Promociones Atocha 40, S.L.U: 29 de septiembre de 2016. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017. Flen, S.L.U: 10 de julio de 2017
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaiso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. Viviendas Atocha 40. Hotel Tropicana. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

**(20) INGRESOS ORDINARIOS**

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

57

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

**(21) OTROS INGRESOS**

Durante el ejercicio 2018, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 11.452 euros (11.849 en el ejercicio 2017), que corresponden a ingresos excepcionales que no estaban previstos al inicio del ejercicio.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 437.742 euros. Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto correspondiente en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

**(22) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

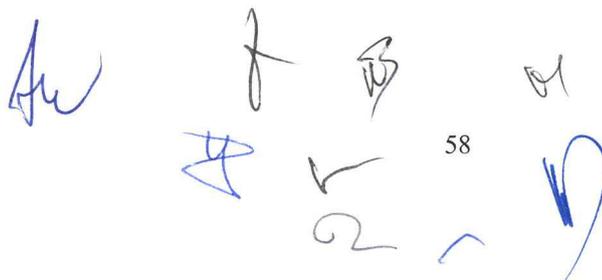
El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Servicios de profesionales independientes	2.614.840	2.244.110
Primas de seguros	52.585	33.355
Gastos bancarios	108.115	14.131
Publicidad y propaganda	25.002	10.418
Suministros	4.534	13.358
Tributos	94.703	472.693
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.899	-
Retribución al Consejo de Administración	12.000	12.000
Otros resultados	30.317	14.243
	<u>2.946.995</u>	<u>2.814.308</u>

**(23) RESULTADO FINANCIERO**

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	316	-
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(1.457.414)	(1.129.784)
	<u>(1.457.098)</u>	<u>(1.129.784)</u>



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

**(24) GASTOS DE PERSONAL**

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Sueldos, salarios y asimilados	-	32.028
		1.234
Seguros sociales	-	6.523
Otros gastos sociales	-	28
	-	40.066

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

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

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	Sociedades Asociadas	
	Elaia Management Spain	
Anticipos a proveedores	-	-
	-	-
	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	Sociedades Asociadas	
	Elaia Management Spain	
Anticipos a proveedores	112.357	112.357
	112.357	112.357


  
 59

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
 terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

A 31 de diciembre de 2018 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada asciende a 1.903.691 euros (1.549.871 euros a 31 de diciembre de 2017).

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

Euros								
31.12.2018								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	12.000	-	-	-	-	-	-

Euros								
31.12.2017								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	12.000	-	-	-	-	-	-

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes, que ha sido establecida en Junta General por un importe de 6.000 euros anuales. A 31 de diciembre de 2018, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la compañía tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2017 la compañía tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

60

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

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

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

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, 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, a 31 de diciembre de 2018, 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.

**(26) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

El número medio de empleados del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Categoría profesional		
Otros	-	1
Total	<u>-</u>	<u>1</u>

A 31 de diciembre de 2017 el único empleado era mujer.

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el Grupo no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

61

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo  
terminado el 31 de diciembre de 2018

**(27) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas Ernst&Young, S.L. sobre los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 25.400 euros (25.400 euros a 31 de diciembre de 2017).

**(28) HECHOS POSTERIORES**

No existe ningún hecho significativo digno de mención que altere lo reflejado en los presentes estados financieros consolidados.

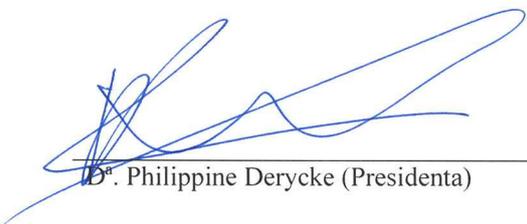
*Handwritten notes in blue ink:*  
A  
B  
62  
C  
D

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

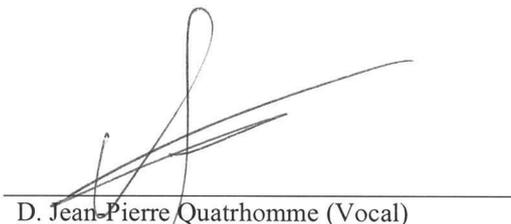
**Formulación de los Estados Financieros Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2018**

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 22 de marzo de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Los Estados Financieros Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

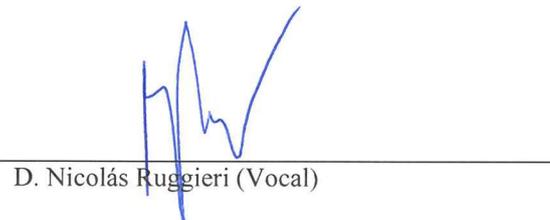
Firmantes:



D. Philippine Derycke (Presidenta)



D. Jean-Pierre Quathomme (Vocal)



D. Nicolás Ruggieri (Vocal)



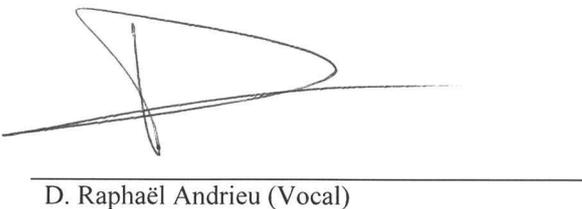
D. Nicolás Boulet (Vocal)



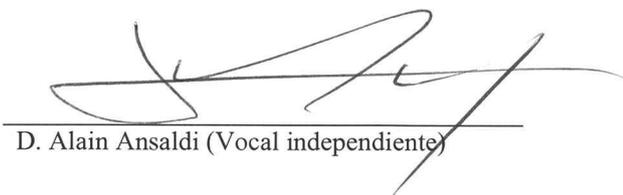
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 22 de marzo de 2019



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

### Informe de Gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

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 2018, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el ejercicio 2018.

#### 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**”).

#### 2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018

El resultado de explotación del Grupo ha ascendido a 1.700.963 euros a 31 de diciembre de 2018 (968.141 € a 31 de diciembre de 2017).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 7.689 miles de euros (6.417 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y a ingresos por refacturación de gastos por 437 miles de euros (331 a 31 de diciembre de 2017).

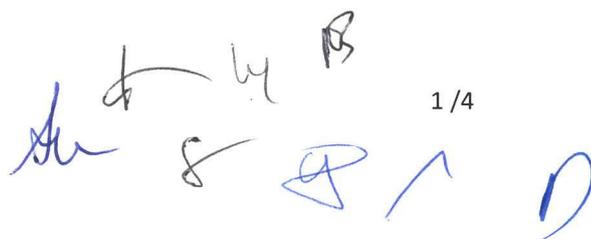
Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones del Grupo durante el ejercicio 2018:

##### Adquisiciones inmobiliarias

- Hotel Alfaz del Pi (Alfaz del Pi, Alicante) el 7 de febrero de 2018
- Apartamentos Binibeca (San Luis, Menorca) el 20 de marzo de 2018
- Hotel Valparaiso en Manacor (Mallorca) el 18 de abril de 2018

1/4



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo cuenta con quince 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 22 días.

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

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

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad procedió a realizar las siguientes operaciones: con fecha 15 de marzo a la venta de 15 acciones propias con un precio por acción de 10,15€, con fecha 3 de abril 468 acciones con un precio de 10,66€, con fecha 27 de junio 481 acciones con un precio por acción de 10,76 €, con fecha 6 de noviembre 4217 acciones con un precio de 10,77€, con fecha 6 de noviembre 455 acciones con un precio de 10,96 € y con fecha 7 de noviembre 1851 acciones con un precio de 10,77€.

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

2 / 4



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

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 18 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 2018.

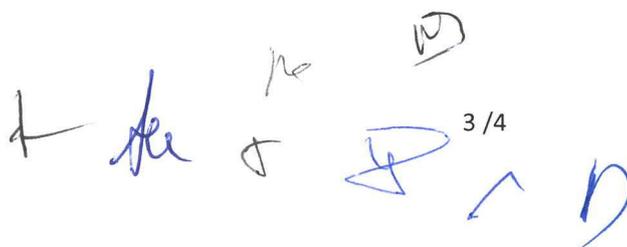
### 9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

No se ha producido ningún acontecimiento posterior al cierre que pueda tener una incidencia significativa sobre las cuentas anuales consolidadas.

### 10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2018 se ha caracterizado por una continuidad e incremento en el número de turistas que han visitado el país, y el año 2019 será un año clave para el sector inmobiliario turístico.

Sin perjuicio del incremento de competitividad en los actores del mercado, la Sociedad Dominante espera poder realizar inversiones adicionales durante el ejercicio 2019, 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. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

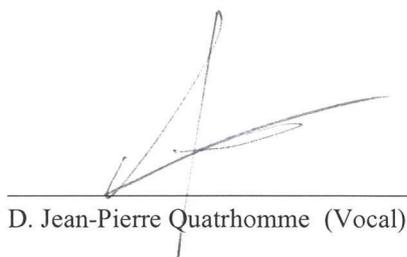
**Madrid, el 22 de marzo de 2019**

**El Consejo de Administración**



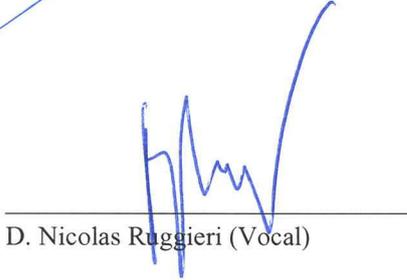
---

D.ª Philippine Derycke (Presidenta)



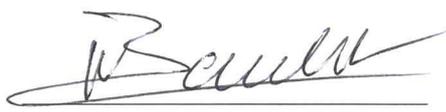
---

D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



---

D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



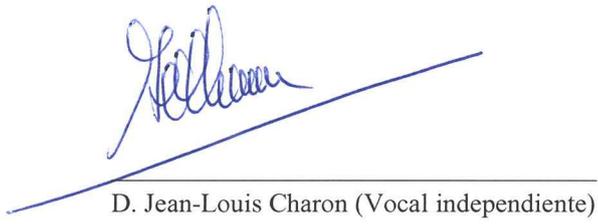
---

D. Nicolas Boulet (Vocal)



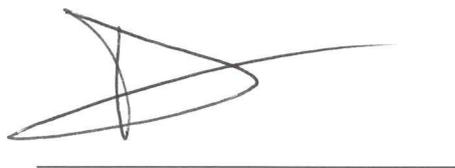
---

D. Yan Perchet (Vocal)



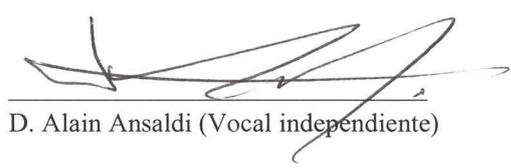
---

D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



---

D. Raphaël Andrieu (Vocal)



---

D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2018**

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

---

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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*

**Descripción** La Sociedad tiene en el balance de situación inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 por importe de 131.650 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 7 de la memoria adjunta.

Tal y como se menciona en las notas 4.a y 7 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 los 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 por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

---

### **Nuestra respuesta**

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

- ▶ Revisión de la razonabilidad 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 estos, la razonabilidad de las rentas empleadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión, para una muestra de las valoraciones realizadas por los expertos independientes, de si las rentas empleadas en dichas valoraciones se encuentran en línea con los contratos de arrendamiento vigentes.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad requeridos por el marco de información financiera aplicable.

### *Valoración participaciones con empresas de grupo y asociadas*

**Descripción** Tal y como se indica en la nota 8 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene registrados en los epígrafes “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo”, instrumentos de patrimonio por importe de 19.659 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. Según se indica en la nota 4.c, 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 por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones en empresas del grupo como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

#### **Nuestra respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros:

- ▶ Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas y cálculo del valor recuperable.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisión de la razonabilidad 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, la razonabilidad de las rentas empleadas, las tasas de descuento y las “yields” de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco de información financiera aplicable.

---

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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.

2019 Núm. 01/19/04661  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° S0530)

Francisco V. Fernández Romero  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el N° 2918)

27 de marzo de 2019

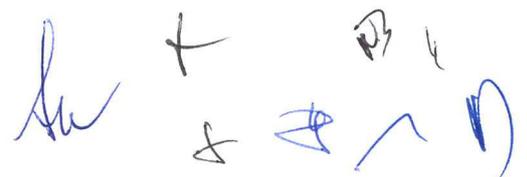
**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**

**Cuentas anuales correspondiente al 31 de diciembre de 2018**

Handwritten signature and initials in blue ink, including the word "Aca" and various symbols.

## ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	11
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS	14
(a)	Marco normativo	14
(b)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	15
(c)	Moneda funcional y de presentación	15
(d)	Comparación de la información	16
(e)	Corrección de errores	16
(f)	Estacionalidad de las transacciones del Grupo	16
(g)	Contratos de gestión	16
(3)	DISTRIBUCION DE RESULTADOS	17
(4)	PRINCIPIOS CONTABLES	17
(a)	Inversiones inmobiliarias	17
(b)	Arrendamientos	18
(c)	Instrumentos financieros	19
(d)	Acciones propias de la Sociedad Dominante	22
(e)	Distribuciones a accionistas	22
(f)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	23
(g)	Retribuciones a los empleados	23
(h)	Provisiones	24
(i)	Reconocimiento de ingresos ordinarios	24
(j)	Impuesto sobre beneficios	25
(k)	Transacciones entre partes vinculadas	26
(l)	Información financiera por segmentos	26
(m)	Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	27
(n)	Medio ambiente	27
(o)	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	27
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	28
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	35
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	35
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	35
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	39
(p)	Clasificación de los activos financieros por categorías	39
(q)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	40
(10)	EXISTENCIAS	41

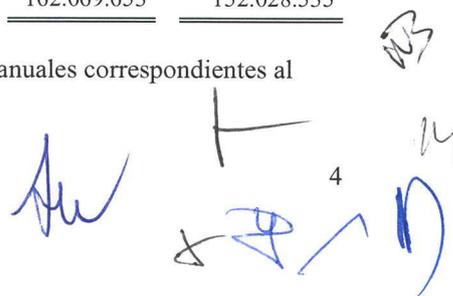


(11)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	41
(12)	PATRIMONIO NETO	42
	(a) Capital	42
	(b) Prima de emisión	43
	(c) Otras reservas	43
	(d) Autocartera	44
	(e) Dividendos pagados	44
(13)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	44
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	44
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	45
(14)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	46
(15)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	46
(16)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	46
(17)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	47
	(a) Factores de riesgo financiero	47
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	49
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	51
(20)	OTROS INGRESOS	51
(21)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	52
(22)	RESULTADO FINANCIERO	52
(23)	GASTOS DE PERSONAL	52
(24)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	53
	(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	53
	(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	53
	(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	53
	(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	54
(25)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	55
(26)	HECHOS POSTERIORES	55

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inmovilizado intangible	Nota 6	8.078	-
Otro inmovilizado Intangible		8.078	-
Inversiones inmobiliarias	Not 7	131.649.636	89.949.573
Terrenos		56.662.631	43.065.471
Construcciones		61.796.307	46.727.994
Inmovilizado en obras		12.665.277	-
Construcciones en curso		525.421	156.108
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	24.405.290	27.129.630
Instrumentos de patrimonio		19.658.893	19.660.180
Créditos a empresas		4.746.397	7.469.450
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	2.060.739	1.892.505
Otros activos financieros L/P		2.060.739	1.892.505
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>158.123.743</b>	<b>118.971.708</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	5.728.120
Existencias	Nota 9 y 23	57.745	169.162
Anticipos a proveedores		57.745	169.162
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	965.197	485.470
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		536.283	64.794
Cliente empresas del grupo y asociadas		-	-
Otros créditos con las Adm. Públicas		145.018	205.434
Deudores varios		283.896	215.242
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8	11.623	120.743
Créditos a empresas C/P		11.623	120.743
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 8	-	3.201.206
Otros activos financieros		-	3.201.206
Periodificaciones a corto plazo activo		331	16.699
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10 y 16	2.911.014	23.335.427
<b>Total activos corrientes</b>		<b>3.945.910</b>	<b>33.056.827</b>
<b>Total activo</b>		<b>162.069.653</b>	<b>152.028.535</b>

Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Balance de Situación a 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
	Nota 11		
Capital		11.292.420	11.292.420
Capital Escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	Nota 11	50.004.877	54.514.597
Reservas	Nota 11	276.853	76.430
Otras aportaciones de socios	Nota 11	41.200.000	41.200.000
Acciones y participaciones en patrimonio propio	Nota 11	(221.023)	(300.010)
Resultado del ejercicio	Nota 11	2.348.524	1.100.700
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>104.901.651</b>	<b>107.884.137</b>
Deudas a largo plazo		51.757.194	40.154.741
Deudas con entidades de crédito L/P		47.442.043	39.269.236
Deudas con empresas del grupo L/P		3.259.924	-
Otros pasivos financieros L/P		1.055.227	885.505
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>51.757.194</b>	<b>40.154.741</b>
Deudas a corto plazo	Nota 12	4.310.654	3.432.277
Deudas con entidades de crédito C/P		145.319	2.411.202
Otros pasivos financieros C/P		4.165.336	1.021.075
Acreeedores comerciales y otra cuentas a pagar	Nota 12 y 14	1.100.153	522.380
Proveedores		512.481	-
Proveedores empresas del grupo		512.486	-
Personal		-	9.720
Otras deudas con Administraciones Públicas		50.096	133.426
Otros acreedores		-	369.234
Anticipos de clientes		25.090	10.000
Periodificaciones a corto plazo pasivo		-	35.000
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>5.410.807</b>	<b>3.989.657</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>162.069.653</b>	<b>152.028.535</b>

Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Cuenta de Pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 5 y 18	6.619.284	5.393.360
Ingresos por arrendamientos		6.619.284	5.393.360
Otros ingresos		-	276
Gastos de personal	Nota 22	-	(18.030)
Gastos de explotación	Nota 20	(2.849.399)	(2.614.650)
Servicios exteriores		(2.776.477)	(2.259.516)
Tributos		(72.922)	(342.589)
Otros gastos de gestión corriente		(0)	(12.545)
Gastos por amortización	Nota 6 y 7	(1.759.535)	(1.055.675)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 7	538.594	550.233
 Resultado de explotación		 2.548.944	 2.255.514
 Ingresos financieros	Nota 21	 1.089.955	 44.024
Gastos financieros	Nota 21	(1.230.448)	(1.093.192)
 Resultado financiero		 (140.494)	 (1.049.168)
 Resultado antes de impuestos		 2.408.450	 1.206.346
 Impuesto sobre beneficios		 (59.927)	 (105.646)
 Resultado del ejercicio		 2.348.524	 1.100.700

Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos</u>	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado de la cuenta de resultados (I)	2.348.524	1.100.700
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto	-	-
(II)      Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	2.348.524	1.100.700

Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.292.420	54.514.597	76.430	41.200.000	1.100.700	(300.010)	107.884.137
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	2.348.524	-	2.348.524
Operaciones con socios y propietarios							
- Reparto de prima de emisión	-	(4.509.720)	-	-	-	-	(4.509.720)
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(901.944)	-	(901.943)
- Distribución a reservas	-	-	198.756	-	(198.756)	-	-
Acciones propias			1.666			78.988	80.654
Otras operaciones							-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	11.292.420	50.004.877	276.853	41.200.000	2.348.524	(221.023)	104.901.651

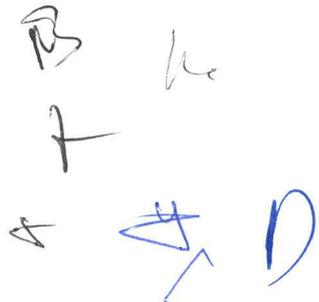
Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.

**ELAJA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2017  
 (Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto	Capital	Prima de emisión	Otras reservas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2016	6.568.192	13.431.810	25.770	41.200.000	773.977	-	61.999.749
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.100.700	-	1.100.700
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Reparto de prima de emisión	4.724.228	41.082.787	(104.134)	-	-	-	45.702.881
- Aumento de capital	-	-	-	-	(619.183)	-	(619.183)
- Distribución de dividendos	-	-	154.794	-	(154.794)	-	-
- Distribución a reservas	-	-	-	-	-	(300.010)	(300.010)
Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.292.420	54.514.597	76.430	41.200.000	1.100.700	(300.010)	107.884.137



Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Estado de Flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.760.295	1.138.021
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		2.408.450	1.206.346
<i>Ajustes del resultado</i>		1.361.434	1.554.609
Amortización del inmovilizado	7 y 8	1.759.535	1.055.675
Ingresos financieros		(1.089.955)	(44.024)
Gastos financieros	22	1.230.448	1.093.192
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias		(538.594)	(550.233)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		190.831	(515.411)
Existencias		111.416	132.436
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(479.727)	(133.980)
Otros activos corrientes y no corrientes		16.368	14.612
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		577.773	(563.478)
Otros pasivos		(35.000)	35.000
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		(200.420)	(1.107.524)
Pagos de intereses		(1.230.448)	(1.107.524)
Cobro de dividendos		1.089.955	
Pagos impuesto sobre beneficios		(59.927)	
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(12.558.956)</b>	<b>(36.002.186)</b>
<i>Pagos por inversiones</i>		(18.002.132)	(34.499.343)
<i>Empresas del grupo y asociadas</i>			(15.364.596)
Inversiones inmobiliarias		(18.002.132)	(19.134.747)
Otros activos financieros		-	(3.201.206)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		5.443.176	1.698.363
Inversiones inmobiliarias		2.241.970	1.698.363
Otros activos		3.201.206	
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(11.625.751)</b>	<b>42.637.749</b>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		(4.509.720)	45.702.880
Emisión de instrumentos de patrimonio		(4.509.720)	45.702.880
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		(12.121.013)	(14.350.010)
Emisión de			
Obligaciones y otros valores negociables		78.988	(300.010)
Deudas con entidades de crédito		(12.200.000)	(14.050.000)
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		5.906.925	11.904.060
<i>Pagos por dividendos</i>		(901.944)	(619.181)
<b>E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>(20.424.412)</b>	<b>7.773.584</b>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	23.335.427	15.561.843
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	2.911.014	23.335.427

Las notas 1 a 26 de la memoria adjunta forman parte de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2018.






**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

**(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES**

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”), es una sociedad española con NIF número A87436846, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 3 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34195, Folio 1, Sección 8, Hoja M-615106, con domicilio social en la calle de Conde Aranda, número 22, 5º 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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte (20) por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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.

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

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

11



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

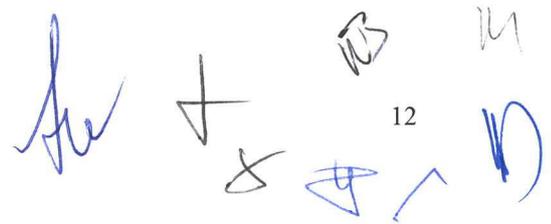
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento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

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

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

  
12

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad/ entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

de WS  
13  


**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

**(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**(a) Marco normativo**

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el RD 1159/2010 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, Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 15/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

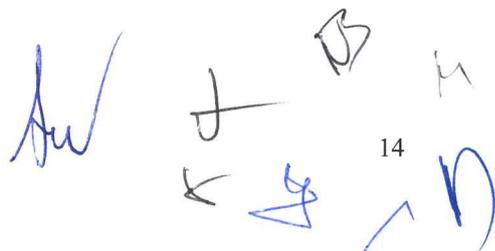
Las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales correspondiente al ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 23 de mayo de 2018.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios consolidados, se haya dejado de aplicar.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 1.465 miles de euros (positivo de 29.067 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes.

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

  
14

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

(b) **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.

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad 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.

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre 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.

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

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

**(d) Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio al 31 de diciembre de 2017.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2018 y el 2017 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

**(e) 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.

**(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

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

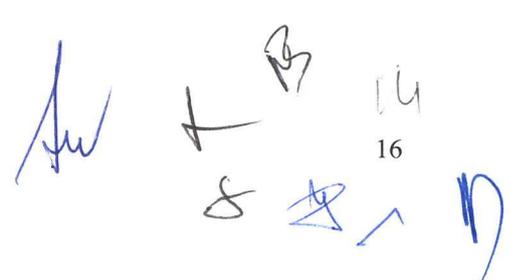
**(g) Contrato de gestión**

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.

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Management fees	1.903.691	1.549.871
<b>Total Management fees</b>	<b>1.903.691</b>	<b>1.549.871</b>

**(3) DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

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).

  
14  
16

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

La distribución del resultado del ejercicio para los ejercicios 2018 y 2017 corresponde el siguiente esquema:

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Base de Reparto</b>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.348.524	1.100.700
Prima de emisión	-	-
Reservas Voluntarias	-	-
<b>Total</b>	<b>2.348.524</b>	<b>1.100.700</b>
<b>Aplicación</b>	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Prima de emisión	-	-
Reserva Legal	240759	198.756
Reservas Voluntarias	-	-
Resultados negativos de ejerc. Anteriores	-	-
Dividendo activo a cuenta	-	-
Dividendos	2.107.765	901.944
<b>Total</b>	<b>2.348.524</b>	<b>1.100.700</b>

**(4) PRINCIPIOS CONTABLES**

**(a) Inversiones inmobiliarias**

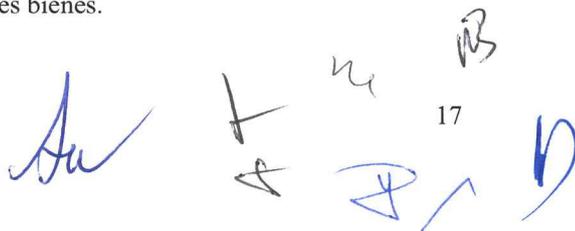
El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance consolidado de los presentes estados financieros intermedios consolidados, recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están siendo ocupadas por el Grupo.

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.

17



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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 incurrían.

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.

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

**(b) Arrendamientos**

*(i) Clasificación de arrendamientos*

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

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

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

(c) **Instrumentos financieros**

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible, legalmente de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

19



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

*c. Préstamos y cuentas 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. Son principalmente fianzas depositadas en entes públicos, recibidas, a su vez, de los arrendatarios, depósitos realizados en entidades bancarias e intereses devengados no cobrados de los depósitos contratados. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del Balance de Situación Intermedio Consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar originados a cambio de entregas de efectivo o por operaciones comerciales se incluyen en “Activos financieros con empresas asociadas” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el Balance de Situación Intermedio Consolidado y las fianzas y depósitos realizados se han incluido en “Activos financieros no corrientes” y “Otros activos financieros corrientes” en función de su vencimiento.

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, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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.

*d. Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros*

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

El Grupo reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

La pérdida por deterioro de valor se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor. La reversión de la pérdida se reconoce contra el importe de la cuenta correctora.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, 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 que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

Los préstamos concedidos al Grupo que tienen un vencimiento superior a un año se clasifican como pasivo no corriente. Los intereses a pagar se han registrado contablemente según se ha producido el devengo de los mismos de acuerdo a las condiciones contractuales entre el Grupo y las entidades financieras.

- Bajas de activos financieros

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

- Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

de

21



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

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

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida la de cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

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

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance de Situación, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

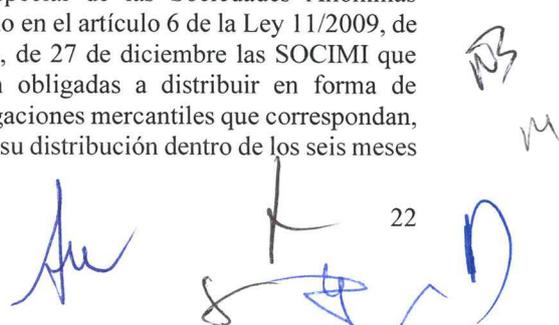
La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

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

**(e) Distribuciones a accionistas**

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

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán 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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

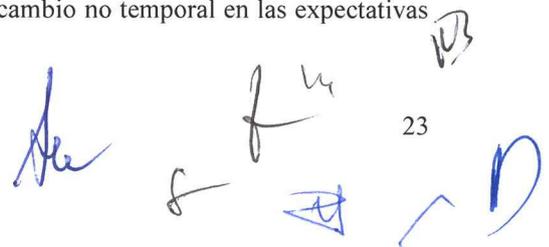
El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo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

**(g) Retribuciones a los empleados**

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

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

23



ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

**(h) Provisiones**

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

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

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

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

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

**(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos por arrendamiento se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

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



ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

(j) **Impuesto sobre beneficios**

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

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 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature with '44' above it, and a signature with '103' above it. The number '25' is written in the center, and there are several other scribbles and marks.

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

Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

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

**(k) Transacciones entre partes vinculadas**

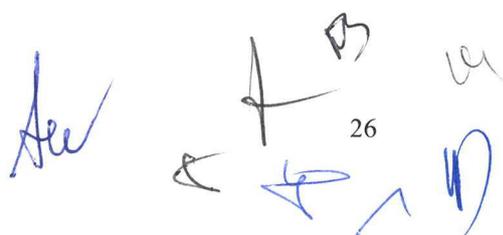
Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza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

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

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

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

**(l) Información financiera por segmentos**



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

**(n) Medio ambiente**

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

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

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

27



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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.

**(p) 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.

**(q) Costes por intereses**

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

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

**(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Viviendas: Bailén.
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Tropicana, Cecilia, Vistamar, Monterrey, Binibeca, Alfaz del Pi y Valparaiso.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que la Sociedad considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2018 y su comparativa con el periodo anterior:

**ELAJA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	6.619.284	-	6.619.284
Total ingresos ordinarios	-	6.619.284	-	6.619.284
Otros Ingresos	-	-	-	-
Gastos por amortización	-	(1.757.613)	(1.922)	(1.759.535)
Gastos de explotación	(67.880)	(430.537)	(2.350.982)	(2.849.399)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	538.594	-	538.594
Beneficio operativo	(67.880)	4.969.728	(2.352.904)	2.548.944
Financieros Netos	-	(140.709)	216	(140.494)
Resultado antes de impuestos	(67.880)	4.829.018	(2.352.689)	2.408.450
Impuestos sobre beneficios	-	-	(59.927)	(59.927)
Beneficio del periodo	(67.880)	4.829.019	(2.412.615)	2.348.524


**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31 de diciembre de 2017			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	5.393.360	-	5.393.360
Total ingresos ordinarios	-	5.393.360	-	5.393.360
Otros Ingresos	-	-	-	-
Gastos por amortización	(13.578)	(1.042.096)	-	(1.055.675)
Gastos de explotación	(118.651)	(610.062)	(1.903.691)	(2.632.404)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	550.233	-	550.233
Beneficio operativo	(132.229)	4.291.435	(1.903.691)	2.255.514
Financieros Netos	-	(1.049.168)	-	(1.049.168)
Resultado antes de impuestos	(132.229)	3.242.267	(1.903.691)	1.206.346
Impuestos sobre beneficios	-	-	(105.646)	(105.646)
Beneficio del periodo	(132.229)	3.242.267	(2.009.337)	1.100.700

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

Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

	Euros			
	31 de diciembre de 2018			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	8.078	8.078
Inversiones Inmobiliarias	8.431.437	123.218.199	-	131.649.636
Inversiones financieras a largo plazo	-	1.060.739	25.405.290	26.466.029
Total activos no corrientes	8.431.437	124.278.938	25.413.368	158.123.743
Existencias	-	-	57.745	57.745
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	965.197	965.197
Periodificaciones a corto plazo	-	-	331	331
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	11.623	11.623
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	2.911.014	2.911.014
Total activos corrientes	-	-	3.945.910	3.945.910
Total activos	8.431.437	124.278.938	29.359.278	162.069.653

*Seu*

*AA*

*3*

*T*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

Euros				
31 de diciembre de 2017				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inversiones Inmobiliarias	-	89.949.573	-	89.949.573
Inversiones financieras a largo plazo	-	28.022.135	1.000.000	29.022.135
Total activos no corrientes	-	117.971.708	1.000.000	118.971.708
Existencias	-	-	169.162	169.162
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5.728.120	-	-	5.728.120
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	485.470	485.470
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.201.206	120.743	3.321.949
Periodificaciones a corto plazo	-	-	16.699	16.699
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	23.335.427	23.335.427
Total activos corrientes	5.728.120	3.201.206	24.127.501	33.056.827
Total activos	5.728.120	121.172.914	25.127.501	152.028.535

*(Handwritten signatures and initials in blue ink)*

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

Memoria de las cuentas anuales

a 31 de diciembre de 2018

Euros				
31 de diciembre de 2018				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Provisiones a largo plazo	-	-	-	-
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	47.442.043	-	47.442.043
Otros pasivos financieros	-	1.055.227	7.570.578	8.625.805
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	1.100.153	1.100.153
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	<b>-</b>	<b>48.497.270</b>	<b>8.670.731</b>	<b>57.168.001</b>

Provisiones a largo plazo  
 Pasivos financieros con Entidades de Crédito  
 Otros pasivos financieros  
 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar  
 Periodificaciones a corto plazo  
 Total pasivos

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

Euros				
31 de diciembre de 2017				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Provisiones a largo plazo	-	-	-	-
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	41.680.437	-	41.680.437
Otros pasivos financieros	-	1.021.075	1.407.885	2.428.960
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-
Periodificaciones a corto plazo	-	-	35.000	35.000
<b>Total pasivos</b>	-	<b>42.701.513</b>	<b>1.442.885</b>	<b>44.144.397</b>

Provisiones a largo plazo  
 Pasivos financieros con Entidades de Crédito  
 Otros pasivos financieros  
 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar  
 Periodificaciones a corto plazo  
 Total pasivos

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

**(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

A 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible comprende principalmente a aplicaciones informáticas.

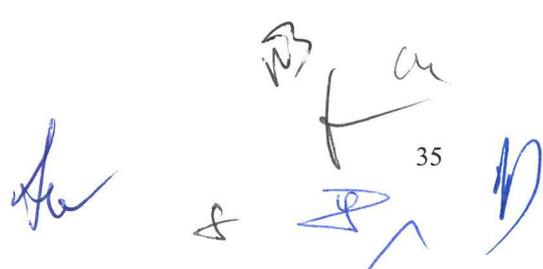
	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	-	-
Altas	10.000	10.000
Coste a 31 de diciembre de 2018	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	-
Dotaciones	(1.922)	(1.922)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(1.922)	(1.922)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	8.078	8.078

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

**(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias comprenden 5 hoteles, 1 edificio de viviendas y 5 activos de apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por la Sociedad.

35



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 han sido los siguientes:

	2018				Total
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	
Coste a 31 de diciembre de 2017	43.065.471	40.964.116	7.293.866	156.108	91.479.562
Altas	10.105.794	23.657.689		5.669.451	39.432.904
Trasposos		-	5.487.015	(5.487.015)	-
Activos mantenidos para la venta	4.349.621	592.232	599.390	186.877	5.728.120
Bajas	(858.255)	(881.085)			(1.739.340)
<b>Coste a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>56.662.631</b>	<b>64.332.952</b>	<b>13.380.271</b>	<b>525.421</b>	<b>134.901.275</b>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	(1.258.578)	(271.410)	-	(1.529.989)
Dotaciones	-	(1.314.031)	(443.582)	-	(1.757.613)
Bajas	-	35.964	-	-	35.964
<b>Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>(2.536.645)</b>	<b>(714.992)</b>	<b>-</b>	<b>(3.251.637)</b>
<b>Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>56.662.631</b>	<b>61.796.307</b>	<b>12.665.277</b>	<b>525.421</b>	<b>131.649.636</b>
	Euros				
	2017				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2016	33.148.480	29.279.595	2.811.238	-	65.239.312
Altas	14.857.940	12.863.978	4.786.567	670.088	33.178.572
Activos mantenidos para la venta	(4.349.621)	(592.200)	(272.320)	(513.979)	(5.728.120)
Bajas	(591.327)	(587.256)	(31.618)	-	(1.210.202)
<b>Coste a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>43.065.471</b>	<b>40.964.117</b>	<b>7.293.866</b>	<b>156.108</b>	<b>91.479.562</b>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2016	-	(470.333)	(17.781)	-	(488.114)
Dotaciones	-	(788.245)	(253.629)	-	(1.041.874)
<b>Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>-</b>	<b>(1.258.578)</b>	<b>(271.410)</b>	<b>-</b>	<b>(1.529.988)</b>
<b>Valor neto contable a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>43.065.471</b>	<b>39.705.538</b>	<b>7.022.456</b>	<b>156.108</b>	<b>89.949.574</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

Con fecha 25 de enero de 2018, 2 de marzo de 2018, 25 de mayo de 2018 y 24 de septiembre de 2018, se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble "El Puerto" por importe de 183.200 euros, 96.560 euros, 642.992 y 415.385 euros, respectivamente.

Con fecha 1 de enero de 2018 se decidió traspasar a inversiones inmobiliarias el activo "Bailén", clasificado como disponible para la venta a 31 de diciembre de 2017. Dicha decisión se tomó en base al deterioro de la expectativa de desinversión y por lo tanto han dejado de cumplirse los requisitos para mantener dicha clasificación.

Con fecha 22 de enero de 2018, 25 de enero de 2018, 17 de abril de 2018 y 9 de mayo de 2018, se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble "Las Terrazas" por importe de 198.422 euros, 144.477 euros, 272.490 euros y 158.444 euros, respectivamente.

Con fecha 25 de abril de 2018 se ha procedido a la venta del inmueble "Vivienda" del activo Vistamar por un importe total de 130.000 euros.

Durante el ejercicio 2017 las desinversiones en activos generaron un beneficio de 549.633 euros

Las altas y adiciones del ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2018 son las siguientes:

Tipo de activo	Nombre	Euros Altas
Hoteles	Compra Binibeca	18.362.377
Hoteles	Compra Alfaz del Pi	9.170.115
Hoteles	Compra Valparaiso	5.992.535
Hoteles y viviendas	Mejoras	5.907.877
		<u>39.432.904</u>

Con fecha 18 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel "Valparaiso" en Manacor (Mallorca) por un importe total de 5,7 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel "Binibeca" en San Luis (Menorca), por un importe total de 17,5 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble situado en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Alicante) por un importe total de 8,7 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

A 31 de diciembre de 2018 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

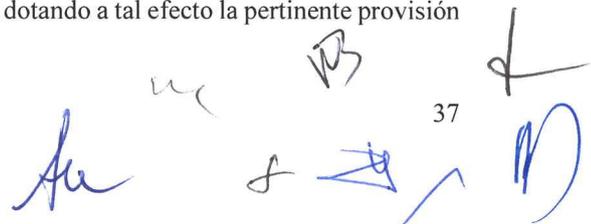
Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 131 millones de euros a 31 de diciembre de 2018 (96 millones de euros a 31 de diciembre de 2017).

#### **Deterioro de inversiones inmobiliarias**

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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

37



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

Memoria de las cuentas anuales

a 31 de diciembre de 2018

El valor de mercado de los inmuebles durante el primer el año de adquisición corresponde con el precio de compra ya que se establece como base más representativa.

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el grupo no tiene registrado ningún tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Inversiones inmobiliarias	164.912	101.886
	164.912	101.886

**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.

**Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero**

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

**Bienes totalmente amortizados**

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

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

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	31.12.2018			31.12.2017		
	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>7.055.223</b>	<b>27.118.328</b>	<b>38.920.702</b>	<b>5.803.629</b>	<b>22.062.916</b>	<b>34.306.380</b>

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene contratado con los

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

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 79.203 metros cuadrados, quedando únicamente el inmueble residencial de Bailen así como el Hotel Alfaz del Pi vacíos, con 18.707 metros cuadrados, a fecha de formulación de las cuentas anuales. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 2.245 m2 (2.245 m2 en 2017) y en Hoteles y apartamentos turísticos 92.424 m2 (62.487 m2 en 2017).

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.

**(8) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

Los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 son fianzas depositadas en entes públicos y cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Euros			
	31 de diciembre del 2018		31 de diciembre del 2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	2.060.739	-	1.892.505	-
Otras participaciones	19.658.893	-	19.660.180	-
Creditos vinculados a participaciones	4.746.397	-	7.469.450	-
Otros activos financieros	-	11.623	-	3.321.949
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	536.283	-	64.794
Cientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-
Otros creditos con las Administraciones Públicas	-	145.018	-	205.434
Deudores varios	-	283.896	-	215.242
<b>Total</b>	<b>26.466.029</b>	<b>976.820</b>	<b>29.022.135</b>	<b>3.807.419</b>

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

A 31 de diciembre de 2018, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 31 de diciembre de 2018, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

39

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2018			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.060.739	2.060.739
Otras participaciones			19.658.893	19.658.893
Creditos vinculados a participaciones			4.746.397	4.746.397
Otros activos financieros	11.623	-	-	11.623
Clientes por ventas y prestación de servicios	536.283	-	-	536.283
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-
Otros creditos con las Administraciones Públicas	145.018			145.018
Deudores varios	283.896	-	-	283.896
	<u>976.820</u>	<u>-</u>	<u>26.466.029</u>	<u>27.442.849</u>
	31 de diciembre de 2017			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.892.505	1.892.505
Otras participaciones			19.660.180	19.660.180
Creditos vinculados a participaciones			7.469.450	7.469.450
Otros activos financieros	3.321.949	-	-	3.231.241
Clientes por ventas y prestación de servicios	64.794	-	-	296.437
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-
Otros creditos con las Administraciones Públicas	205.434			205.434
Deudores varios	215.242	-	-	244.978
	<u>3.807.419</u>	<u>-</u>	<u>29.022.135</u>	<u>33.000.225</u>

A 31 de diciembre de 2018 la sociedad recoge en la partida de otras participaciones su inversión en participación en empresas del grupo, siendo la composición de la misma la participación en las sociedades Flen SLU, Hotel Mar Bell SLU, Promociones Atocha 40 SLU y Apartamentos Surfing Playa SLU.

31 de diciembre de 2018								
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	(160.395)	397.545	(92.234)	9.326	4.182.201
Promociones Atocha40	100%	3.000	60.656	(114.065)	(50.410)	(70.285)	2.297	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa	100%	79.334	15.867	261.006	356.207	315.566	890.001	5.098.878
Flen	100%	1.050.329	778.437	455.532	2.284.298	515.997	188.015	7.175.654
TOTAL		1.330.992	1.042.518	442.078	2.987.640	669.004	1.089.639	19.658.893

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

31 de diciembre de 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
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>879.217</b>	<b>1.120.794</b>	<b>3.232.807</b>	<b>1.637.055</b>	<b>44.024</b>	<b>19.660.180</b>

**(9) EXISTENCIAS**

El detalle de las existencias a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

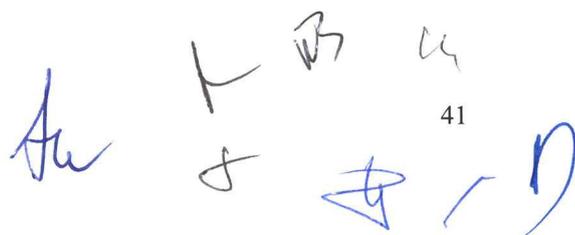
	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Anticipos a proveedores grupo		112.357
Anticipos a proveedores	57.745	56.805
	<u>57.745</u>	<u>169.162</u>

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

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

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Tesorería	2.911.014	23.335.427
	<u>2.911.014</u>	<u>23.335.427</u>

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31.12.2018 ni a 31.12.2017.


  
 41

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

**(11) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. asciende a 11.292.420 euros (11.292.420 euros a 31 de diciembre de 2017) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2017), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos. El valor de cotización a 31 de diciembre del 2018 es de 10,80 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,23%	11,23%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

Durante el periodo 2017 se acordaron 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.

42

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

(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.

**(b) Prima de emisión**

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Con fecha 23 de mayo de 2018 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2017 con cargo a prima de emisión por importe de 4.509.720 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la prima de emisión del Grupo asciende a 50.004.877 euros (54.514.597 euros a 31 de diciembre del 2017).

**(c) Otras reservas**

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

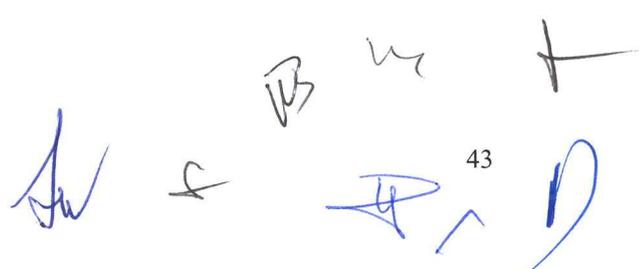
	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Reserva legal	289.039	90.282
Reservas voluntarias	(12.186)	(13.852)
	276.853	76.430

Reserva legal

A 31 de diciembre de 2018 la reserva legal de la Sociedad asciende a 289.039 euros (90.282 euros a 31 de diciembre del 2017).

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.

  
43

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

**(d) Autocartera**

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 221.023 euros. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha llevado a cabo desinversiones en su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2018 de 2018 la Sociedad procedio a las siguientes operaciones: con fecha 15 de marzo a la venta de 15 acciones propias con un precio por acción de 10,15€, con fecha 3 de abril 468 acciones con un precio de 10,66€, con fecha 27 de junio 481 acciones con un precio por acción de 10,76 €, con fecha 6 de noviembre 4217 acciones con un precio de 10,77€, con fecha 6 de noviembre 455 acciones con un precio de 10,96 € y con fecha 7 de noviembre 1851 acciones con un precio de 10,77€.

**(e) Dividendos pagados**

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los administradores de la Sociedad Dominante. La distribución es la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Bases de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	1.100.700,15
Prima de emisión	4.509.719,60
<u>Distribución:</u>	
Reserva legal	198.756,23
Dividendos	5.411.663,52

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 901.943,92 euros, a razón de 0,08 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 4.509.719,60 euros, a razón de 0,40 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 5.411.663,52 euros, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas, el 23 de mayo del 2018. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 1 de junio de 2018.

**(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

  
44

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

	31 de diciembre de 2018	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	47.442.043	145.319
Pasivos financieros con empresas del grupo	3.259.924	
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.055.227	4.165.336
Proveedores	-	512.481
Proveedores empresas del grupo y asociadas		512.486
Anticipos de clientes		25.090
Otras deudas con Administraciones Públicas		50.096
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>51.757.194</b>	<b>5.410.807</b>

	31 de diciembre de 2017	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	39.269.236	2.411.202
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	885.505	1.021.075
Personal		9.720
Anticipos de clientes	-	10.000
Otras deudas con Administraciones Públicas		133.426
Otros acreedores	-	369.234
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>40.154.741</b>	<b>3.954.657</b>

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

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2018							
	Euros							
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	145.319	3.112.206	3.150.471	3.189.585	3.229.568	34.760.213	-	47.587.362
Deudas con empresas del grupo L/P							3.259.924	3.259.924
Otros pasivos financieros	4.165.336	-	-	-	-	-	1.055.227	5.220.563
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.100.153	-	-	-	-	-	-	1.100.153
<b>Total</b>	<b>5.410.808</b>	<b>3.112.206</b>	<b>3.150.471</b>	<b>3.189.585</b>	<b>3.229.568</b>	<b>34.760.213</b>	<b>4.315.151</b>	<b>57.168.002</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

	31 de diciembre de 2017							Total
	Euros							
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Indeterminado	
Pasivos financieros 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
Otros pasivos financieros	1.021.075	-	-	-	-	-	885.505	1.906.580
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	525.380	-	-	-	-	-	-	525.380
<b>Total</b>	<b>3.800.957</b>	<b>2.349.181</b>	<b>2.349.180</b>	<b>2.349.180</b>	<b>2.349.181</b>	<b>29.872.514</b>	<b>885.505</b>	<b>43.995.698</b>

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

La Sociedad ha recibido fianzamientos por un valor total de 41.836.533 euros para los inmuebles El Puerto, Festa y Las Terrazas, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

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

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 1.055.227 euros a 31 de diciembre de 2018 (885.505 euros a 31 de diciembre del 2017), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Proveedores	512.481	
Personal	-	9.720
Proveedores empresas del grupo y asociadas	512.486	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	50.096	133.426
Otros acreedores	-	369.234
Anticipos de clientes	25.090	10.000
	<b>1.100.053</b>	<b>522.380</b>

**(15) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la

46

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

información a incorporar en la memoria de los estados financieros consolidados en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	18	17
	<u>Euros</u>	<u>Euros</u>
Ratio operaciones pagadas	19,23	18,25
Ratio operaciones pendientes de pago	1,94	3,72

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estos estados financieros consolidados, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partidas “Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores empresas de grupo y asociadas” y “Acreedores varios” del pasivo corriente del Balance de Situación Intermedio Consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

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

**(a) Factores de riesgo financiero**

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

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.

47

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales

a 31 de diciembre de 2018

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

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

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

(i) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 2.911.014 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 10).

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

(ii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

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

Concepto	31.12.2018	31.12.2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	47.442.043	39.269.236
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	145.319	2.411.202
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>47.587.362</b>	<b>41.680.437</b>
Patrimonio neto (b)	104.901.651	107.884.137
<b>Índice de apalancamiento ( a / b )</b>	<b>0,45</b>	<b>0,39</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

(iv) Riesgo fiscal

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

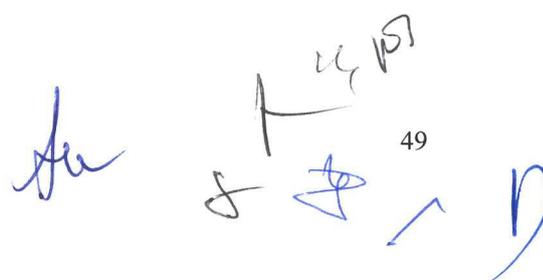
Con fecha 7 de junio de 2018 la Sociedad ha presentado un escrito de alegaciones complementarias ante el TEAC en la que se solicita la devolución por importe de 205.644,13 euros, más los intereses de demora que en su caso se deriven por su disconformidad con la última resolución del TEAC sobre la aplicación de una bonificación del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales.

**(17) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

	Euros	
<u>Saldos deudores</u>	31.12.2018	31.12.2017
Hacienda Pública deudora por IVA	167.686	205.217
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	27.942	217
	195.637	205.434

	Euros	
<u>Saldos Acreedores</u>	31.12.2018	31.12.2017
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	9.968
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	7.718	7.360
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	60.206	105.646
Otros	32.792	10.452
	100.715	133.426

A 31 de diciembre de 2018 la se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI.



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

Memoria de las cuentas anuales

a 31 de diciembre de 2018

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

	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 77.398 euros a reserva legal y 77.398 euros a reserva voluntaria.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 77.398 euros a reserva legal y 77.398 euros a reserva voluntaria.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2016: 619.181 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2016: 619.181 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	Distribución de prima de emisión propuesto del 2017: 4.509.720 euros.
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2017: 4.509.720 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2016: 23 de marzo de 2017.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel Valparaíso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018. Hotel Monterey: 1 de febrero de 2017. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Hotel Tropicana: 27 de julio de 2016 Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015. Hotel Vistamar: 31 de enero de 2017. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Hotel Mar Bell, S.L.U: 29 de junio de 2016. Promociones Atocha 40, S.L.U: 29 de septiembre de 2016. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017. Flen, S.L.U: 10 de julio de 2017
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaiso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. Viviendas Atocha 40. Hotel Tropicana. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

**(18) INGRESOS ORDINARIOS**

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

**(19) OTROS INGRESOS**

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no recoge otros ingresos (276 en 2017).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 3377 miles de euros. Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto correspondiente en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

**(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2018 y 30 de junio de 2017 son como sigue:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Servicios de profesionales independientes	2.606.017	2.181.454
Primas de seguros	37.721	53.296
Gastos bancarios	99.205	8.824
Publicidad y propaganda	25.002	10.418
Suministros	2.357	5.524
Tributos	72.922	342.589
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-
Otros resultados	6.175	12.545
	2.849.399	2.614.650

**(21) RESULTADO FINANCIERO**

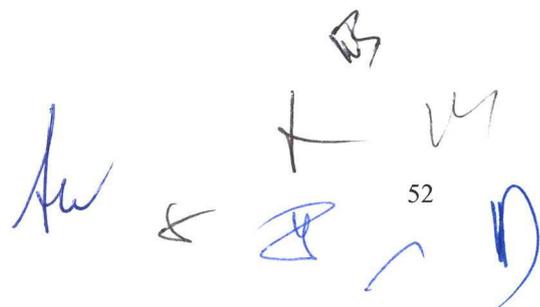
El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Ingresos financieros	1.089.955	44.024
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(1.230.448)	(1.093.192)
	(140.494)	(1.049.168)

**(22) GASTOS DE PERSONAL**

El detalle de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	Miles de euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Sueldos, salarios y asimilados	-	15.946
Seguros sociales	-	2.084
Otros gastos sociales	-	-
	-	18.030



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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

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

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Euros
	<u>31 de diciembre de 2018</u>
	<u>Sociedades Asociadas</u>
	<u>Elaia Management Spain</u>
Anticipos a proveedores	-
Créditos a empresas	4.746.397
Deudas con empresas del grupo L/P	<u>(3.259.924)</u>
	<u>1.486.474</u>

	Euros
	<u>31 de diciembre de 2017</u>
	<u>Sociedades Asociadas</u>
	<u>Elaia Management Spain</u>
Anticipos a proveedores	112.357
Créditos a empresas	7.469.450
	<u>7.581.807</u>

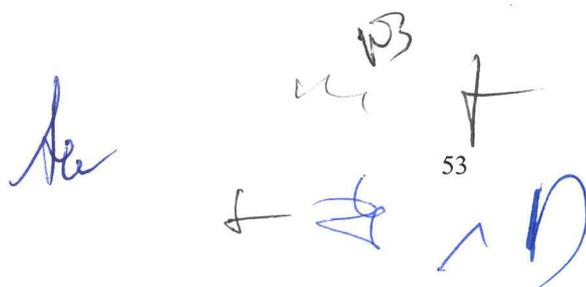
**(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**

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

A 31 de diciembre de 2018 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias asciende a 1.904 miles de euros (1.550 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales  
 a 31 de diciembre de 2018

		Euros							
		31.12.2018							
		Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	12.000	-	-	-	-	-	-	

		Euros							
		31.12.2017							
		Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	-	12.000	-	-	-	-	-	-	

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes, que ha sido establecida en Junta General por un importe de 12.000 euros anuales. A 31 de diciembre de 2018, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la compañía tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2017 la compañía tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

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

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales  
a 31 de diciembre de 2018

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, a 30 de junio de 2018, 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.

**(24) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

El número medio de empleados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Categoría profesional		
Otros	-	1
Total	<u>-</u>	<u>1</u>

A 31 de diciembre de 2017 el único empleado era mujer.

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 el Grupo no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

**(25) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas Ernst&Young, S.L. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 24.500 euros (50.500 euros a 31 de diciembre de 2017).

**(26) HECHOS POSTERIORES**

No existe ningún hecho significativo digno de mención que altere lo reflejado en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

WB  
f  
f  
CP  
55  
B

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

Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2018

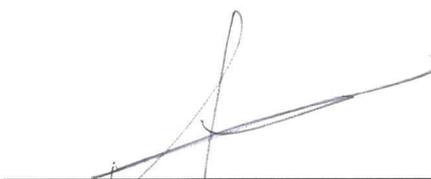
Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 22 de marzo de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



---

D. Philippine Derycke (Presidenta)



---

D. Jean-Pierre Quathomme (Vocal)



---

D. Nicolás Ruggieri (Vocal)



---

D. Nicolás Boulet (Vocal)



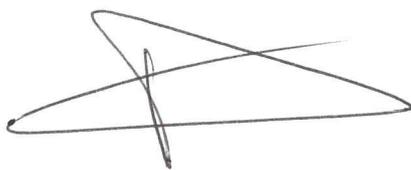
---

D. Yan Perchet (Vocal)



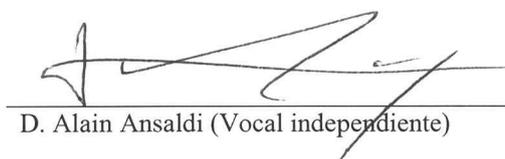
---

D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



---

D. Raphaël Andrieu (Vocal)



---

D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 22 de marzo de 2019

## ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

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 18 días.

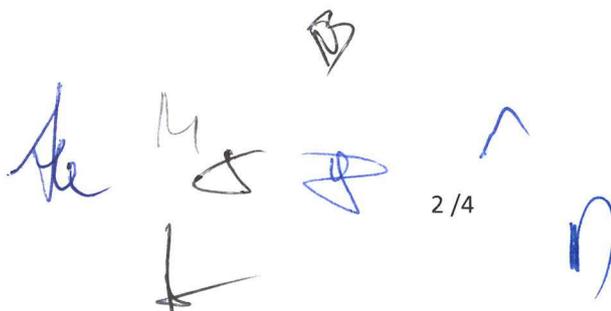
### 5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

### 6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad a procedido a realizar las siguientes operaciones: con fecha 15 de marzo a la venta de 15 acciones propias con un precio por acción de 10,15€, con fecha 3 de abril 468 acciones con un precio de 10,66€, con fecha 27 de junio 481 acciones con un precio por acción de 10,76 €, con fecha 6 de noviembre 4217 acciones con un precio de 10,77€, con fecha 6 de noviembre 455 acciones con un precio de 10,96 € y con fecha 7 de noviembre 1851 acciones con un precio de 10,77€.

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.



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

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

**Informe de Gestión individual  
correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018**

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 2018, en el que se resumen las actuaciones más relevantes ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2018.

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

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

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

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

El 2 de noviembre de 2017 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 10,55 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2018 era de 10,80 € por acción.

**2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018**

El resultado de explotación de la Sociedad ha ascendido a 2.348.524 euros a 31 de diciembre de 2018 (1.100.700 € a 31 de diciembre de 2017).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 6.619 miles de euros (5.393 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) y a ingresos por refacturación de gastos por 337 miles de euros (272 a 31 de diciembre de 2017).

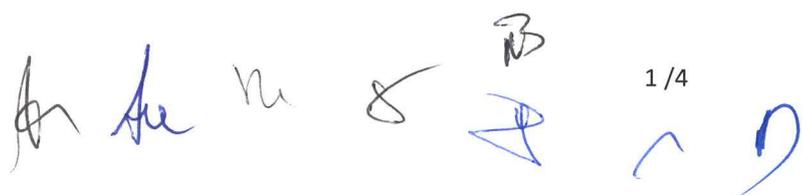
Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2018:

Adquisiciones inmobiliarias

- Hotel Alfaz del Pi (Alfaz del Pi, Alicante) el 7 de febrero de 2018
- Apartamentos Binibeca (San Luis, Menorca) el 20 de marzo de 2018
- Hotel Valparaiso en Manacor (Mallorca) el 18 de abril de 2018

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cuenta con once inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.



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

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

**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 2018.

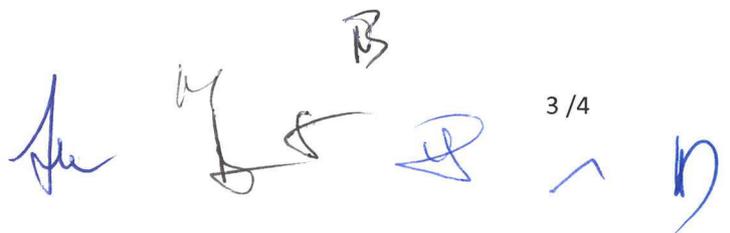
**9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio**

No se ha producido ningún acontecimiento posterior al cierre que pueda tener una incidencia significativa sobre las cuentas anuales.

**10. Evolución previsible de la Sociedad**

El ejercicio de 2018 se ha caracterizado por una continuidad e incremento en el número de turistas que han visitado el país, y el año 2019 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 2019, y así aumentar y consolidar la cartera actualmente gestionada, en la línea y estrategia de creación de valor añadido para sus accionistas.

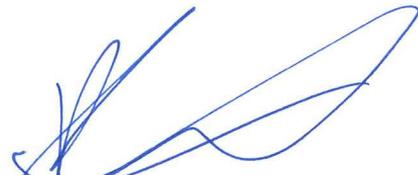
Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and several initials on the right.

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

Informe de gestión correspondiente al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

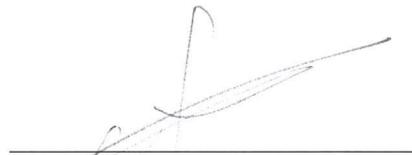
**Madrid, el 22 de marzo de 2019**

**El Consejo de Administración**



---

D.ª Philippine Derycke (Presidenta)



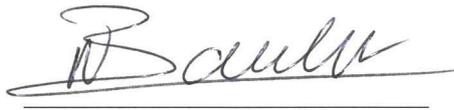
---

D. Jean-Pierre Quathomme (Vocal)



---

D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



---

D. Nicolas Boulet (Vocal)



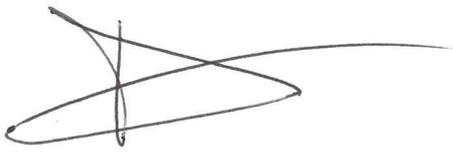
---

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 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.

Con fecha 13 de marzo de 2018 el consejo de administración de la Sociedad procedió a aprobar por unanimidad la actualización de las proyecciones de la cuenta de resultados consolidada para el ejercicio 2018.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de 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 2018, comparada con la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 22 de marzo de 2019, 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 2018, se modifica el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio 2018 anticipado por medio de Hecho Relevante el 8 de febrero de 2019. A continuación, se detalla la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 que ha sido objeto de auditoría, así como su grado de cumplimiento:

<b>Principales partidas</b>	<b>2018 previsiones actualizadas</b>	<b>2018 EEFF auditados</b>	<b>Grado cumplim.</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>8.548</b>	<b>7.689</b>	<b>90%</b>
Otros gastos de explotación	-2.362	-2.947	<b>125%</b>
Amortización	-1.620	-2.074	<b>128%</b>
Enajenación inversiones inmobiliarias	2.285	539	<b>24%</b>
Otros ingresos	0	11	
<b>EBIT</b>	<b>6.852</b>	<b>3.218</b>	<b>47%</b>
Resultado financiero	-1.646	-1.457	<b>89%</b>
<b>BAI</b>	<b>5.206</b>	<b>1.761</b>	<b>34%</b>
Impuesto Sociedades	-463	-60	<b>13%</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>4.742</b>	<b>1.701</b>	<b>36%</b>

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. Otros gastos de explotación:** El gasto de explotación se ha visto incrementado, principalmente, por incurrir en gastos no contemplados inicialmente por la Sociedad en su actividad ordinaria, la contratación de asesores externos y determinados estudios jurídicos encargados.
- 2. Gasto amortización:** El gasto por amortización ha sido superior al contemplado en las previsiones, debido al exceso de amortización surgido de la no desinversión de activos prevista.
- 3. Ingresos por desinversión:** Se han realizado menos ventas de unidades de lo que estaba previsto suponiendo una disminución de ingreso neto de ventas de 1.746 k€. Los motivos de dicha disminución se deben a un cambio en la estrategia de la sociedad gestora, entendiéndose que es mejor dilatar dichas desinversiones en los próximos años. Como consecuencia de la disminución de dicho ingreso, también ha disminuido el epígrafe de “Impuestos Sociedades”, el cual se generaba por la venta de estas unidades.

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

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS**

Madrid, a 29 de marzo de 2019

## CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN .....	3
2.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	5
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, 7ª 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 quince (15) activos, de los cuales once (11) 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.
- Hotel “Valparaíso” en Manacor (Mallorca) adquirido en el 18 de abril de 2018.
- Hotel “Binibeca” en San Luis (Menorca) adquirido el 20 de marzo de 2018.
- Inmueble situado en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Alicante) adquirido el 7 de febrero de 2018.

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

El Consejo de Administración se reúne periódicamente, 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 las renovaciones de arrendamientos;
  - la facturación y el cobro de todas las cantidades en relación con los arrendamientos que deban pagar los arrendatarios (alquileres, derechos de entrada, suplementos de alquiler, indemnizaciones de ocupación y otros, impuestos y tasas, seguros, gastos de alquiler, depósitos de garantía, sanciones e intereses, accesorios, cánones, etc.);
  - el seguimiento y el cobro de los alquileres vencidos, así como la aplicación de las cláusulas financieras particulares de los arrendamientos;
  - la negociación de las cláusulas adicionales y renovaciones de los arrendamientos;
  - la gestión contable, a saber, la elaboración de un presupuesto analítico estimativo de las cargas del próximo año;
  - la gestión técnica de los bienes inmuebles y el control del mantenimiento de los mismos;
  - la gestión de los archivos de los arrendatarios;
  - el archivado de los documentos recibidos;
  - la representación ante las administraciones;
  - el seguimiento jurídico de los contratos;
- ✓ el seguimiento de la relación con los arrendatarios;
- ✓ el seguimiento de todos los contenciosos y litigios correspondientes concretamente relativos a los bienes inmuebles, los arrendatarios, los arrendamientos o los trabajos;
- ✓ la gestión medioambiental del patrimonio;
- ✓ la negociación y el seguimiento de cualquier contrato de construcción (contrato de obra, contrato de asistencia al promotor, contrato de promotor delegado, contrato de promoción inmobiliaria, contrato público de obras, contrato de agrupación, contrato de subcontratación, etc.); y
- ✓ el seguimiento de los seguros de la Sociedad, de su patrimonio y de los arrendatarios.

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

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

- ✓ Identificación y selección de los activos inmobiliarios objeto de venta.
- ✓ Organización del expediente de venta.
- ✓ Asistencia en la redacción de cartas de exclusividad y acuerdos de confidencialidad.
- ✓ Gestión pericial de los activos inmobiliarios.
- ✓ Gestión de la redacción de contratos relativos a la venta y la negociación de su contenido con el comprador.

- ✓ Gestión de la redacción de los documentos sociales necesarios para la venta.
- ✓ Selección de los consejeros y partes externas (abogados, notarios, peritos, técnicos, auditores,...).
- ✓ Validación y seguimiento del presupuesto relativo a cada proyecto de venta.

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

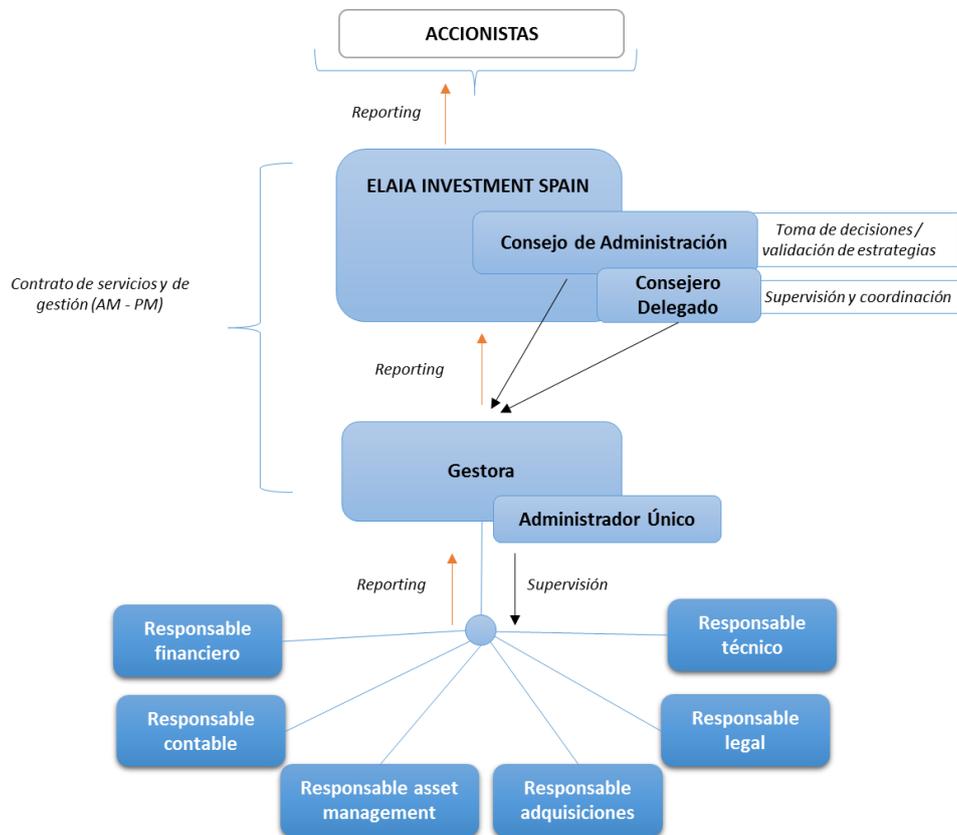
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

- 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 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.