

Madrid, 26 de Septiembre 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 correspondiente al primer semestre de 2019**:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (EY)
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.
D.ª Philippine Derycke
Presidenta del Consejo de Administración

Informe de Revisión Limitada

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2019**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, que comprenden el balance de situación intermedio consolidado al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

24 de septiembre de 2019



ERNST & YOUNG, S.L.



Francisco V. Fernández Romero

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

**Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2019**

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	11
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS 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	18
(g)	Cambios en la composición del grupo	18
(3)	PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	18
(a)	Entidades dependientes	18
(b)	Combinaciones de negocios	19
(c)	Homogeneización de partidas	20
(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	28
(k)	Transacciones entre partes vinculadas	30
(l)	Información financiera por segmentos	30
(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	31
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	32
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	40
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	41
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	42
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	46



(p)	Clasificación de los activos financieros por categorías	46
(q)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	47
(10)	EXISTENCIAS	48
(11)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	48
(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	53
(16)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	53
(17)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	54
(a)	Factores de riesgo financiero	54
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	56
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	58
(20)	OTROS INGRESOS	58
(21)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58
(22)	RESULTADO FINANCIERO	59
(23)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	59
(a)	SalDOS con empresas asociadas y vinculadas	59
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	59
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	59
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	61
(24)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	61
(25)	HONORARIOS DE AUDITORIA	61
(26)	HECHOS POSTERIORES	61

5

y 2 Au

12/2/20

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Balance de Situación Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis
 meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de Junio de 2019	31 de Diciembre de 2018
Inmovilizado intangible	6	11.474	13.613
Otro inmovilizado intangible		11.474	13.613
Inmovilizado material	7	280.286	316.064
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		280.286	316.064
Inversiones inmobiliarias	8	145.966.500	164.606.805
Terrenos		51.815.257	62.791.501
Construcciones		74.995.721	81.119.909
Inmovilizado en obras		19.023.127	19.855.830
Construcciones en curso		132.395	839.565
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.732.647	2.316.594
Otros activos financieros L/P		1.732.647	2.316.594
Total activos no corrientes		147.990.907	167.253.076
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	22.346.574	-
Existencias	10	48.540	67.261
Anticipos a proveedores		48.540	67.261
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.929.909	2.244.363
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		402.271	631.776
Cliente empresas del grupo y asociadas		-	1.298.850
Otros créditos con las Adm. Públicas		1.264.864	313.737
Deudores varios		262.774	-
Periodificaciones a corto plazo activo		-	17.698
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	8.361.955	5.039.171
Total activos corrientes		32.686.978	7.368.493
Total activo		180.677.885	174.621.569

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Balance de Situación Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis
 meses terminado el 30 de junio de 2019
 (Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de Junio de 2019	31 de Diciembre de 2018
Capital	12a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	12b	40.424.128	50.004.877
Otras reservas	12c	(369.918)	116.200
Otras aportaciones		41.200.000	41.200.000
Beneficio del periodo		818.697	1.700.963
Acciones propias	12d	(216.222)	(221.023)
Total patrimonio neto		93.149.105	104.093.437
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Deudas a largo plazo		74.671.292	63.517.037
Pasivos financieros con entidades de crédito	13	73.423.387	62.269.132
Otros pasivos financieros	13 y 14	1.247.905	1.247.905
Total pasivos no corrientes		74.681.487	63.527.232
Deudas a corto plazo		10.755.276	5.456.671
Pasivos financieros con entidades de crédito	13	9.747.255	149.796
Otros pasivos financieros	13	1.008.021	5.306.875
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.092.017	1.544.229
Proveedores	13 y 15	1.380.269	875.277
Proveedores empresas del grupo y asociadas		-	512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas	13 y 15	705.748	119.376
Otros acreedores	13 y 15	6.000	12.000
Anticipos de clientes		-	25.090
Periodificaciones a corto plazo		-	-
Total pasivos corrientes		12.847.293	7.000.900
Total patrimonio neto y pasivo		180.677.885	174.621.569

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

Cuenta de Pérdidas y ganancias Intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2019</u>	<u>30 de Junio de 2018</u>
Ingresos ordinarios	5 y 19	4.669.890	3.645.790
Prestaciones de servicios		4.669.890	3.645.790
Otros ingresos	20	-	11.451
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(1.732.236)	(921.009)
Otros gastos de explotación	21	(1.456.342)	(1.544.887)
Servicios exteriores		(1.416.102)	(1.513.482)
Tributos		(40.240)	(25.629)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(4.899)
Otros gastos de gestión corriente		-	(877)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	8	319.415	395.138
Resultado de las operaciones		1.800.727	1.586.483
Ingresos financieros	22	-	316
De valores negociables y otros instrumentos financieros			316
Gastos financieros	22	(982.030)	(730.776)
Por deudas con terceros		(982.030)	(730.776)
Resultado financiero		(982.030)	(730.460)
Resultado antes de impuestos		818.697	856.023
Impuestos sobre beneficios		-	(85.815)
Beneficio del período		818.697	770.208

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	30 de Junio de 2019	30 de Junio de 2018
Resultado de la cuenta de resultados (I)	818.697	770.208
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)	<u>818.697</u>	<u>770.208</u>

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidado correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019
(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 2018	11.292.420	50.004.877	276.854	(160.654)	41.200.000	1.700.963	(221.023)	104.093.437
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	818.697	-	818.697
Operaciones con socios y propietarios								
- Reparto de prima de emisión	-	(9.580.749)	-	-	-	-	-	(9.580.749)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(2.107.765)	-	(2.107.765)
- Distribución a reservas	-	-	240.944	(647.746)	-	406.802	-	-
Acciones propias	-	-	-	-	-	-	4.801	4.801
Otras operaciones	-	-	-	(79.316)	-	-	-	(79.316)
Saldo a 30 de junio de 2019	11.292.420	40.424.128	517.798	(887.716)	41.200.000	818.697	(216.222)	93.149.105

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	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	(86.142)	41.200.000	968.141	(300.010)	107.589.006
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	770.208	-	770.208
Operaciones con socios y propietarios							
- Reparto de prima de emisión	-	(4.509.720)	-	-	-	-	(4.509.720)
- Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(901.943)	-	(901.943)
- Distribución a reservas	-	-	66.198	-	(66.198)	-	-
Saldo a 30 de junio de 2018	11.292.420	50.004.877	(19.944)	41.200.000	770.208	(300.010)	102.947.551

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

A

S

A

A

A

B

D

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

Estado de Flujos de efectivo Intermedio Consolidado

Correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2019

(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2019	30 de junio de 2018
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>3.280.978</u>	<u>874.763</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		818.697	856.023
<i>Ajustes del resultado</i>		2.394.852	1.261.230
Amortización del inmovilizado	7 y 8	1.732.236	921.009
Correcciones valorativas por deterioro			4.899
Ingresos financieros		-	(316)
Gastos financieros	22	982.030	730.776
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias		(319.415)	(395.138)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		898.660	(617.942)
Existencias		18.721	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		314.454	(1.554.848)
Otros activos corrientes y no corrientes		17.698	525
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		547.788	941.381
Otros pasivos		-	(5.000)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		(831.231)	(624.548)
Pagos de intereses		(831.231)	(539.049)
Cobros de intereses		-	316
Pagos impuesto sobre beneficios		-	(85.815)
 B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>(9.021.394)</u>	<u>(35.819.580)</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		(9.519.779)	(40.658.446)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios			
Inmovilizado intangible		-	(1)
Inmovilizado material		-	(112.645)
Inversiones inmobiliarias		(9.519.779)	(40.545.800)
Otros activos financieros		-	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		498.385	4.838.866
Inversiones inmobiliarias	8	498.385	1.826.585
Otros activos		-	1.934.265
Cobro de dividendos		-	1.078.016
 C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>9.063.201</u>	<u>12.731.345</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		(9.580.749)	(4.509.719)
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		(9.580.749)	(4.509.719)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		17.823.510	18.143.008
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito		17.823.510	17.970.203
Otros pasivos financieros			172.805
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		2.928.205	-
<i>Pagos por dividendos</i>		(2.107.765)	(901.944)
 E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		3.322.784	(22.213.472)
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	5.039.171	24.552.064
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	<u>8.361.955</u>	<u>2.338.592</u>

Las notas 1 a 26 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

(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 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 pueden 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 Tèrme 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 22 de marzo de 2019 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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 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 30 de junio de 2019 y su método de integración en los estados financieros intermedios 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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

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:



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

- 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 Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

- 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 consolidadas 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 consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2018 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 27 de marzo de 2019.

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 30 de junio de 2019 el Grupo tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 24.314 miles de euros (positivo de 322 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los presentes estados financieros intermedios 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 intermedios 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 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 intermedios 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 intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 (para la cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio, todos ellos consolidados) junto con la información correspondiente a 31 de diciembre de 2018 (para el Balance de Situación Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2019 y el 2018 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 los seis primeros meses del ejercicio 2019 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 intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Durante los seis primeros meses del ejercicio no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo.

(3) **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 30 de junio de 2019.

(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.

(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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas 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	189.889	(339.068)	209.440	4.182.201	-
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000	60.656	(568.909)	(619.318)	3.202.160	-
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	15.867	(198.445)	(103.245)	5.178.378	261.006
Flen(*)	100%	1.050.329	823.991	(87.533)	1.786.786	7.175.654	409.978
TOTAL		1.330.993	1.090.403	(1.193.955)	854.783	19.738.393	670.984

(*) Sociedades no auditadas

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas a diciembre de 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	261.006	310.925	5.098.878	-
Flen(*)	100%	1.050.329	778.437	455.532	2.284.298	7.175.654	-
TOTAL		1.330.992	1.044.845	442.078	2.647.481	19.658.893	-

(*) Sociedades no auditadas

La 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 intermedios consolidadas, 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.

IB

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

(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.

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

En el caso de que se adquirieran 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

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.

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.

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.

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 Intermedio 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 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.

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 Intermedio 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.

(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.

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.

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

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 Intermedio 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.

(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.

(5) **INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 30 de junio de 2019, 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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 30 de junio de 2019 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2018 para ingresos y gastos, y 31 de diciembre de 2018 para activos y pasivos):

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros		
	30 de junio de 2019		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Ingresos por arrendamiento	38.054	4.631.836	4.669.890
Total ingresos ordinarios	38.054	4.631.836	4.669.890
Otros Ingresos	-	-	-
Gastos por amortización	(70.888)	(1.661.348)	(1.732.236)
Gastos de explotación	(239.948)	(1.216.394)	(1.456.342)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	102.700	216.715	319.415
Beneficio operativo	(170.082)	1.970.809	1.800.727
Financieros Netos	(85.959)	(896.071)	(982.030)
Resultado antes de impuestos	(256.041)	1.074.738	818.697
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
Beneficio del periodo	(256.041)	1.074.738	818.697

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros		
	30 de junio de 2018		
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Total
Ingresos por arrendamiento	3.628.203	17.587	3.645.790
Total ingresos ordinarios	3.628.203	17.587	3.645.790
Otros Ingresos	4.969	6.482	11.451
Gastos por amortización	(894.937)	(26.072)	(921.009)
Gastos de explotación	(1.456.472)	(88.415)	(1.544.887)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	395.138	-	395.138
Beneficio operativo	1.676.901	(90.418)	1.586.483
Financieros Netos	(730.460)	-	(730.460)
Resultado antes de impuestos	946.441	(90.418)	856.023
Impuestos sobre beneficios	(85.815)	-	(85.815)
Beneficio del periodo	860.626	(90.418)	770.208

f

5

A

B

A

B

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros			
	30 de junio de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	4.396	7.078	11.474
Inmovilizado material	-	280.286	-	280.286
Inversiones Inmobiliarias	-	145.966.500	-	145.966.500
Inversiones financieras a largo plazo	16.987	1.299.606	416.054	1.732.647
Total activos no corrientes	17.188.783	130.378.992	423.132	147.990.907
Activos no corrientes mantenidos para la venta	15.686.510	6.660.064	-	22.346.574
Existencias	280	9.035	39.225	48.540
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	441.418	1.184.171	304.320	1.929.909
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	67.086	2.384.196	5.910.673	8.361.955
Total activos corrientes	16.195.294	10.237.466	6.254.218	32.686.978
Total activos	33.384.077	140.616.458	6.677.350	180.677.885

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	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	17.877.804	148.677.690	697.577	167.253.076
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	1.263.454	2.158.753	3.9460.287	7.368.493
Total activos	19.141.263	150.836.443	4.643.864	174.621.569

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros			
	30 de junio de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Provisiones a largo plazo	-	10.195	-	10.195
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	6.541.105	76.500.206	129.331	83.170.642
Otros pasivos financieros	461.893	1.745.033	49.000	2.255.926
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	148.664	537.165	1.406.188	2.092.017
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-
Total pasivos	6.711.994	78.651.099	2.037.888	87.528.780

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	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	-	-	-	-
Total pasivos	5.537.702	59.557.425	5.422.810	70.528.132

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

	Euros		
	30 de junio de 2019		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	8.353	11.393	19.746
Altas	-	-	-
Coste a 30 de junio de 2019	8.353	11.393	19.746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(3.933)	(2.200)	(6.133)
Dotaciones	(999)	(1.139)	(2.138)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2019	(4.932)	(3.339)	(8.271)
Valor neto contable a 30 de junio de 2019	3.421	8.054	11.474

	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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(7) 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 Intermedio Consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2019	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	749.388	749.388
Altas	-	-
Coste a 30 de junio de 2019	749.388	749.388
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(433.324)	(433.324)
Dotaciones	(35.778)	(35.778)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2019	(469.102)	(469.102)
Valor neto contable a 30 de junio de 2019	280.286	280.286

	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
Coste a 31 de diciembre de 2018	749.388	749.388
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	(46.263)	(46.263)
Trasposos	(311.266)	(311.266)
Dotaciones	(75.795)	(75.795)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(433.324)	(433.324)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	316.064	316.064

+

u

4

Au

K

g

✓

M

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(8) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2019 las inversiones inmobiliarias comprenden 7 hoteles, 2 edificios de viviendas y 6 activos de 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 Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2019 han sido los siguientes:

	Euros				
	30 de junio de 2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	62.791.501	84.219.394	20.711.580	839.565	168.562.040
Altas	(1.031)	(14.516)	3.447.389	2.263.945	5.695.787
Trasposos	(10.823.545)	(4.904.139)	(3.998.146)	(2.971.115)	(22.696.945)
Bajas	(151.668)	(149.539)	-	-	(301.207)
Coste a 30 de junio de 2019	51.815.257	79.151.200	20.160.823	132.395	151.259.675
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(3.099.486)	(855.749)	-	(3.955.235)
Dotaciones	-	(1.244.706)	(449.613)	-	(1.694.319)
Trasposos	-	185.915	167.666	-	353.581
Bajas	-	2.798	-	-	2.798
Amortización acumulada a 30 de junio de 2019	-	(4.155.479)	(1.137.696)	-	(5.293.175)
Valor neto contable a 30 de junio de 2019	51.815.257	74.995.721	19.023.127	132.395	145.966.500

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	Euros				
	31 de diciembre de 2018				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
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)
Coste a 31 de diciembre de 2018	62.791.501	84.219.395	20.711.578	839.565	168.562.040
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
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(3.099.486)	(855.749)	-	(3.955.235)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	62.791.501	81.119.909	19.855.830	839.565	164.606.805

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2019 corresponden a obras de mejora en los activos, principalmente en los activos residenciales de Atocha (1.26 miles de euros) y Bailen (1.424 miles de euros) y los hoteles Mar Bell (1.956 miles de euros), Binibeca (250 miles de euros) y Apartamentos Surfing Playa (229 miles de 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
		44.311.921

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros				Total
	2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	
Coste a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Trasposos	10.823.545	4.904.139	6.524.987	444.275	22.632.284
Coste a 30 de junio de 2019	10.823.545	4.904.139	6.524.987	444.275	22.632.284
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(185.915)	(99.795)	-	(285.710)
Dotaciones	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-
Amortización acumulada a 30 de junio de 2019	-	(185.915)	(99.795)	-	(285.710)
Valor neto contable a 30 de junio de 2019	10.823.545	4.718.224	6.360.530	444.275	22.346.574

El consejo de administración el 13 de diciembre de 2017 tomó la decisión de reclasificar el destino del inmueble sito en la calle Bailen 37 como un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta. Dicha venta se retrasó por lo que durante el ejercicio 2018 se decidió reclasificar dicho activo dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias, y ahora se ha relanzado, volviendo a reclasificar los activos y pasivos como elementos mantenidos para la venta

Adicionalmente el activo Hotel Tropicana tiene una opción de compra ejercitable por el antiguo propietario que vence el 31 de agosto. Dicho activo ha sido reclasificado como mantenido para la venta.

El consejo de administración el 15 de febrero de 2019 aprobó el estudio de la venta en bloque del activo sito en la calle Atocha nº 40. Dicho activo ha sido reclasificado como mantenido para la venta.

Las altas registradas corresponden a obras de mejora realizadas en los activos.

Con fecha 7 de febrero de 2019 se ha procedido a la venta de una unidad del inmueble "Estartit" por importe de 166.800 euros. Con fecha 30 de mayo de 2019 se ha procedido a la venta de una unidad del inmueble "El Puerto" y otra del inmueble "Las Terrazas" por importe de 218.929 euros y 112.656 euros respectivamente. Adicionalmente se han registrado importes por la venta de dos apartamentos del activo de Bailen 37, aun no inscritos.

Durante el ejercicio 2019 las desinversiones en activos generaron un beneficio de 319.415 euros

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

A 30 de junio del 2019 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 134 millones de euros al 30.06.2019 (131 millones de euros a 31.12.2018). Conciernen solamente 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Inversiones inmobiliarias	183.450	175.620
Activos no corrientes mantenidos para la venta	38.650	34.792
	<u>222.100</u>	<u>210.412</u>

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019**Bienes totalmente amortizados**

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2019 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:

	30.06.2019			31.12.2018		
	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
Total Ingresos por arrendamiento	8.186.446	32.816.030	45.691.087	8.335.955	32.515.186	49.566.307

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 Alfar del Pi y Tropicana vacíos, con 18.707 metros cuadrados, a fecha de formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados.

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.

(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**(a) Clasificación de los activos financieros por categorías**

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Euros			
	30 de junio del 2019		31 de diciembre del 2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	1.732.647	-	2.316.594	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	402.271	-	631.776
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 18)	-	1.264.864	-	1.298.850
Deudores varios	-	262.774	-	313.737
Total	1.732.647	1.929.909	2.316.594	2.244.363

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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

A 30 de junio de 2019 y 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 30 de junio de 2019 y 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30 de junio de 2019			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.732.647	1.732.647
Clientes por ventas y prestación de servicios	402.271	-	-	402.271
Otros créditos con Administraciones Públicas	1.264.864	-	-	1.264.864
Deudores varios	262.774	-	-	262.774
	<u>1.929.909</u>	<u>-</u>	<u>1.732.647</u>	<u>3.662.556</u>

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019**(10) EXISTENCIAS**

El detalle de las existencias a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Anticipos a proveedores	48.540	67.261
	<u>48.540</u>	<u>67.261</u>

(11) EFFECTIVO 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	
	30.06.2019	31.12.2018
Tesorería	8.361.955	5.039.171
	<u>8.361.955</u>	<u>5.039.171</u>

(12) PATRIMONIO NETO**(a) Capital**

A 30 de junio de 2019 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 2018) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2018), 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 30 de junio del 2019 es de 10,20 euros por acción.

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2019 son los siguientes:

	30.06.2019	31.12.2018
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>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(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 aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2017 con cargo a prima de emisión por importe de 4.509.720 euros.

Con fecha 23 de marzo de 2019 se ha aprobado el reparto de dividendos del ejercicio 2018 con cargo a prima de emisión por importe de 9.580.749 euros.

A 30 de junio de 2019 la prima de emisión del Grupo asciende a 40.424.128 euros (50.004.877 euros a 31 de diciembre del 2018).

(c) Otras reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Reserva legal	529.798	289.040
Reservas de la Sociedad Dominante	(12.000)	(12.186)
Reservas consolidadas	(887.716)	(160.654)
	<u>(369.918)</u>	<u>116.200</u>

Reserva legal

A 30 de junio de 2019 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 529.797 euros (289.040 euros a 31 de diciembre del 2018).

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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(d) **Autocartera**

A 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 216.222 euros.

Durante el primer semestre de 2019, la Sociedad Dominantes procedió a las siguientes operaciones: En enero de 2019 se ha producido la venta de 455 acciones con un precio por acción de 11,00€ por acción.

(e) **Dividendos pagados**

Con fecha 27 de mayo de 2019, 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	2.348.524
Prima de emisión	9.580.749
<u>Distribución:</u>	
Reserva legal	240.759
Dividendos	11.688.514

Con fecha 27 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 2.107.764,89 euros, a razón de 0,19 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 9.580.749,00 euros, a razón de 0,85 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 11.688.513,89 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 27 de mayo del 2019. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 3 de junio de 2019.

(13) **PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

B A hu ^ X y D

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	30 de junio de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	73.423.387	9.747.255
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.247.905	1.008.021
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	1.380.269
Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 18)	-	705.748
Otros acreedores	-	6.000
Total pasivos financieros	74.671.292	12.847.293

	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
Total pasivos financieros	63.517.037	7.000.900

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	30 de junio de 2019							
	Euros							
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Indeterminado	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	9.747.256	4.859.036	4.923.934	11.028.318	4.898.679	47.713.420	-	83.170.643
Otros pasivos financieros	1.008.021	-	-	-	-	-	1.247.905	2.255.926
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.092.017	-	-	-	-	-	-	2.092.017
Total	12.847.294	4.859.036	4.923.934	11.028.318	4.898.679	47.713.420	1.247.905	87.518.586

(*) Considerando los ejercicios por periodos de junio a junio.

	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
Total	7.000.900	3.898.847	3.948.921	4.000.054	8.451.940	43.217.274	70.517.937

Se ha procedido a reclasificar al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” los activos Hotel Tropicana, Atocha nº40 y Bailén 37 como se ha descrito en la Nota 8. Por consiguiente, se ha procedido a reclasificar la deuda al corto plazo puesto que se materializarán las ventas de los activos y la cancelación de la deuda asociada a los mismos en un plazo inferior a un año.

Los pasivos financieros del Grupo devengan un interés de entre el 1.8%-2.3% suponiendo un gasto financiero total de 982.030 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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 en concepto de garantía por valor de 400.000 euros.

(14) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 1.247.905 euros a 30 de junio de 2019 (1.247.905 euros a 31 de diciembre del 2018), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(15) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2019	31.12.2018
Proveedores	1.380.269	875.277
Personal		512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas (nota 18)	705.748	119.376
Otros acreedores	6.000	12.000
Anticipos de clientes		25.090
	<u>2.092.017</u>	<u>1.544.229</u>

(16) 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.

	30.06.2019	31.12.2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16	22
	Euros	Euros
Ratio de operaciones pagadas	16,88	25,71
Ratio operaciones pendientes	3,78	2,53

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 las 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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).

(17) 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.

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 8.361.955 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	30.06.2019	31.12.2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	77.897.270	62.269.132
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	5.273.372	149.796
Sub-total deuda financiera (a)	83.170.642	62.418.928
Patrimonio neto (b)	93.149.105	104.093.437
Índice de apalancamiento (a / b)	0,89	0,60

(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 30 de junio de 2019, 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Con fecha 7 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.

(18) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

<u>Saldos deudores</u>	<u>Euros</u>	
	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	1.063.674	1.142.457
Hacienda Pública, deudora por IS	201.190	156.393
	<u>1.264.864</u>	<u>1.298.850</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	<u>Euros</u>	
	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	241.866	62.731
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	403.676	14.267
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	60.206	60.206
Otros	-	(17.828)
	<u>705.748</u>	<u>119.376</u>

A 30 de junio de 2019 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 2019
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 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal
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 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de

seis meses terminado el 30 de junio de 2019

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 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 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 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2017: 901.944 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 9.580.749 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2017: 4.509.720
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 dividendos propuestos del 2018: 9.580.749 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2017: 4.509.720
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018.
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. Complejo Alfaz del Pi: 7 de febrero 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 Valparaíso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey.

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

	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.	-

(19) INGRESOS ORDINARIOS

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

(20) OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio 2019, el Grupo recoge otros ingresos por importe de cero euros (11.451 en 2018), 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 113.035 euros (28.853 euros en 2018). 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

(21) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 son como sigue:

	Euros	
	30-06-19	30-06-18
Servicios de profesionales independientes	1.294.502	1.328.183
Primas de seguros	24.238	27.593
Gastos bancarios	5.386	102.327
Publicidad y propaganda	-	25.002
Suministros		1.421
Tributos	40.240	25.629
Variación provisiones por deterioro de valor e incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	4.899
Retribución al Consejo de Administración (nota 23)	6.000	6.000
Otros resultados	85.976	877
	<u>1.456.342</u>	<u>1.521.931</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2019

(22) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2019	30.06.2018
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	-	316
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(982.030)	(730.776)
	<u>(982.030)</u>	<u>(730.460)</u>

(23) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existían saldos pendientes con empresas asociadas y vinculadas.

(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 30 de junio de 2019 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada asciende a 1.028.716 euros (867.304 euros a 30 de junio de 2018).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios

Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

		Euros						
		30.06.2019						
	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	6.000	-	-	-	-	-	-	-

		Euros						
		30.06.2018						
	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	6.000	-	-	-	-	-	-	-

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 30 de junio de 2019, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 6.000 euros.

A 30 de junio de 2019 la compañía tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2018 la compañía tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 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 Grupo a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no tenía empleados.

(25) **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 intermedios consolidados a 30 de junio de 2019 ascienden a 12.395 euros (a 30 de junio de 2018 19.500 euros).

(26) **HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 31 de julio de 2019 se procedió a la venta del activo Tropicana por un importe superior al valor en libros. Dicho activo se vendió cumpliendo los requisitos del régimen SOCIMI.

Con fecha 13 de Septiembre de 2019 se ha procedido a la venta de dos apartamentos del activo Bailen por un importe superior al valor en libros.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 16 de septiembre 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 Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



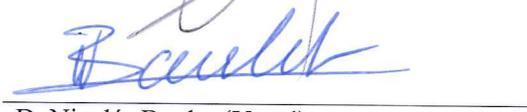
D.ª Philippine Derycke (Presidenta)



D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



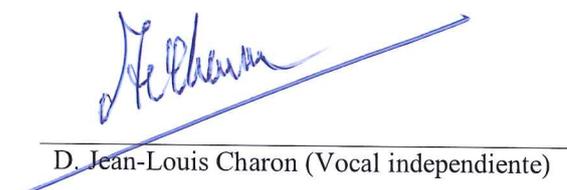
D. Nicolás Ruggieri (Vocal)



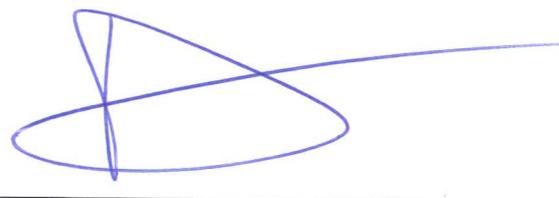
D. Nicolás Boulet (Vocal)



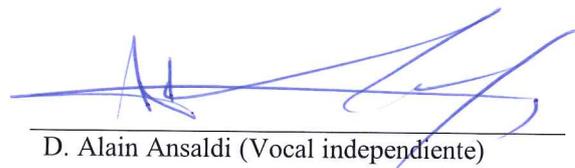
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 16 de septiembre de 2019

**Informe de Gestión consolidado
correspondiente al periodo del 1 de enero de 2019 al 30 de junio de 2019**

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 los Estados Financieros Intermedios consolidados cerrados a 30 de junio de 2019, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

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

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

El 2 de noviembre de 2017 las acciones de la Sociedad Dominante fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 10,55 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2017 era de 10,66 € por acción.

La Sociedad Dominante llevó a cabo cinco ampliaciones de capital durante el ejercicio 2017, por un importe global de capital de 4.724.228 € y prima de emisión global de 41.082.787 € (importe global de capital más prima: 45.807.015)

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 30 de junio de 2019



El resultado de explotación del Grupo ha ascendido a 1.800.727 euros a 30 de junio de 2019 (1.586.643 € a 30 de junio de 2018).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 4.670 miles de euros (3.646 miles de euros a 30 de junio de 2018).

Durante el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2019, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

A 30 de junio de 2019, el Grupo cuenta con quince inversiones inmobiliarias bajo gestión.

El consejo de administración el 13 de diciembre de 2017 tomó la decisión de reclasificar el destino del inmueble sito en la calle Bailen 37 como un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta. Dicha venta se retrasó y ahora se ha relanzado, volviendo a reclasificar los activos y pasivos como elementos mantenidos para la venta.

Adicionalmente el activo Hotel Tropicana tiene una opción de compra ejercitable por el antiguo propietario que vence el 31 de agosto. Dicho activo ha sido reclasificado como mantenido para la venta.

El consejo de administración el 15 de febrero de 2019 aprobó el estudio de la venta en bloque del activo sito en la calle Atocha nº 40. Dicho activo ha sido reclasificado como mantenido para la venta.

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 16 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**

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

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

7. **Gestión del riesgo**

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

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

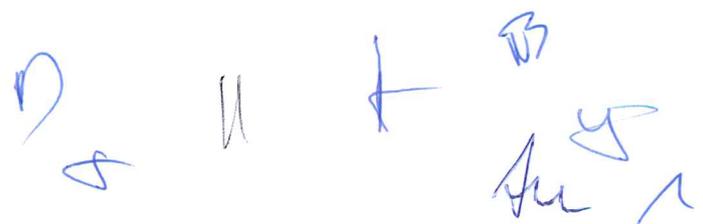
8. **Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo**

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Con fecha 31 de julio de 2019 se procedió a la venta del activo Tropicana por un importe superior al valor en libros. Dicho activo se vendió cumpliendo los requisitos del régimen SOCIMI.

Con fecha 13 de Septiembre de 2019 se ha procedido a la venta de dos apartamentos del activo Bailen por un importe superior al valor en libros.



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2019 al 30 de junio de 2019

10. Evolución previsible del Grupo

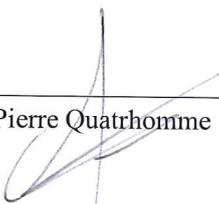
El periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se ha caracterizado por una continuidad en el número de turistas que han visitado el país.

Madrid, el 16 de septiembre de 2019

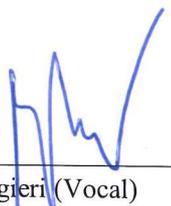
El Consejo de Administración



D.ª Philippine Derycke (Presidenta)



D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



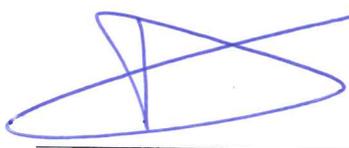
D. Nicolas Boulet (Vocal)



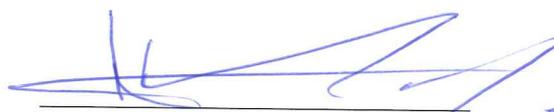
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Raphaël Andrieu (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)



ELAIA

INVESTMENT SPAIN

Grupo Batipart

SITUATION

du 01/01/2019 au 30/06/2019

BALANCE DE SITUACION

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

30-06-19

31-12-18

BALANCE CONTABLE

ACTIVO

A. ACTIVO NO CORRIENTE	160.104.802	158.123.743
I. Inmovilizado intangible	7.078	8.078
1. Desarrollo	0	0
2. Concesiones	0	0
3. Patentes, licencias y marcas	0	0
4. Fondo de comercio	0	0
5. Aplicaciones informáticas	7.078	8.078
6. Investigación	0	0
7. Otro inmovilizado intangible	0	0
II. Inmovilizado material	132.630.277	131.649.636
1. Terrenos y construcciones	132.056.107	131.124.215
2. Instalaciones técnicas, y otro inmo. mat.	0	0
3. Inmovilizado en curso y anticipos	574.170	525.421
III. Inversiones inmobiliarias	0	0
1. Terrenos	0	0
2. Construcciones	0	0
IV. Inversiones en empresas del grupo y ass.	25.990.654	24.405.290
1. Instrumentos de patrimonio	0	0
2. Créditos a empresas	4.746.397	4.746.397
3. Valores representativos de deuda	0	0
4. Derivados	0	0
5. Otros activos financieros	21.244.257	19.658.893
6. Otras inversiones	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo	1.476.793	2.060.739
1. Instrumentos de patrimonio.	0	0
2. Creditos a terceros	0	0
3. Valores representativos de deuda.	0	0
4. Derivados.	30.414	0
5. Otros activos financieros.	1.446.379	2.060.739
6. Otras inversiones.	0	0
VI. Activos por impuesto diferido	0	0
VII. Deudores comerciales no corrientes	0	0
1. Deudores comerciales no corrientes	0	0
2. Deudores comerciales no corrientes, emp. grupo	0	0

B. ACTIVO CORRIENTE	6.576.812	3.979.519
I. Activos no corrientes mantenidos para venta	0	0
II. Existencias	165.525	57.745
1. Comerciales	0	0
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	0	0
3. Productos en curso	0	0
a. De ciclo largo de producción	0	0
b. de ciclo corto de producción	0	0
4. Productos terminados	0	0
a. De ciclo largo de producción.	0	0
b. De ciclo corto de producción.	0	0
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	0	0
6. Anticipos a proveedores	165.525	57.745
a. Anticipos a proveedores	165.525	57.745
b. Anticipos a proveedores del grupo	0	0
III. Deudores comerciales y otras	500.614	1.035.429
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	161.075	536.283
a. Clientes por ventas y prest. serv. largo plazo	161.075	536.283
b. Clientes por ventas y prest. serv. corto plazo	0	0
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	500	0
a. Clientes, empresas del grupo a largo plazo	500	0
43300000 - Clientes, empresas del grupo	500	0
b. Clientes, empresas del grupo a corto plazo	0	0
3. Deudores varios	215.242	295.896
a. Deudores varios	215.242	295.896
b. Deudores varios, empresas del grupo	0	0
4. Personal	0	0
5. Activos por impuesto corriente	0	0
6. Otros créditos con Administraciones Públicas	123.797	203.250
7. Accionistas por desembolsos exigidos	0	0
IV. Inversiones empresas del grupo corto plazo	0	0
1. Instrumentos de patrimonio .	0	0
2. Créditos a empresas.	0	0
3. Valores representativos de deuda .	0	0
4. Derivados .	0	0
5. Otros activos financieros .	0	0
6. Otras inversiones .	0	0
V. Inversiones financieras a corto plazo	0	0
1. Instrumentos de patrimonio .	0	0
2. Créditos a empresas .	0	0
3. Valores representativos de deuda .	0	0
4. Derivados .	0	0
5. Otros activos financieros .	0	0
56600000 - Depósitos constituidos a C/P	0	0
VI. Periodificaciones a corto plazo	0	331
VII. Efectivo y otros activos líquidos	5.910.673	2.886.014
1. Tesorería	5.910.673	2.886.014
2. Otros activos líquidos equivalentes	0	0
TOTAL ACTIVO : A y B	166.681.614	162.103.262

PASIVO

A.1. Fondos propios	96.393.680	104.890.029
I. Capital	11.292.420	11.292.420
1. Capital escriturado	11.292.420	11.292.420
2. Capital no exigido	0	0
II. Prima de emisión	40.424.128	50.004.877
III. Reservas	517.797	276.853
1. Legal y estatutarias	529.798	289.039
2. Otras reservas	-12.000	-12.186
IV. Acciones y participaciones en patrimonio prop.	-216.222	-221.023
V. Resultados de ejercicios anteriores	0	0
1. Remanente	0	0
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	0	0
VI. Otras aportaciones de socios	41.200.000	41.200.000
VII. Resultados del ejercicio	3.175.557	2.348.524
VIII. Dividendo a cuenta	0	-11.623
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	0	0
A.2. Ajustes por cambios de valor	0	0
I. Activos financieros disponibles para la venta	0	0
II. Operaciones de cobertura	0	0
III. Activos y pasivos vinculados, para venta	0	0
IV. Diferencia de conversión	0	0
V. Otros	0	0
A.3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0	0
B. PASIVO NO CORRIENTE	64.539.444	51.757.194
I. Provisiones a largo plazo	0	0
1. Obligaciones prestaciones largo plazo personal	0	0
2. Actuaciones medioambientales	0	0
3. Provisiones por reestructuración	0	0
4. Otras provisiones	0	0
II. Deudas a largo plazo	63.484.217	50.701.967
1. Obligaciones y otros valores negociables	0	0
2. Deudas con entidades de crédito	56.228.118	47.442.043
3. Acreedores por arrendamiento financiero	0	0
4. Derivados	0	0
5. Otros pasivos financieros	7.256.099	3.259.924
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	0	0
IV. Pasivos por impuesto diferido	0	0
V. Periodificaciones a largo plazo	1.055.227	1.055.227
1. Periodificaciones a largo plazo	1.055.227	1.055.227
2. Periodificaciones a largo plazo, empresas grupo	0	0
VI. Acreedores comerciales no corrientes	0	0

1. Acreedores comerciales no corrientes	0	0
2. Acreedpres com. no corrientes, empresas grupo	0	0
VII. Deuda características especiales largo plazo	0	0
C. PASIVO CORRIENTE	5.748.490	5.456.039
I. Pasivos vinculados activos no corrientes venta	0	0
II. Provisiones a corto plazo	0	0
III. Deudas a corto plazo	3.389.731	3.288.953
1. Obligaciones y otros valores negociables.	0	0
2. Deudas con entidades de crédito.	142.074	145.319
52700000 - Intereses C/p entidades credito	142.074	145.319
3. Acreedores por arrendamiento financiero.	0	0
4. Derivados	0	0
IV. Deudas con empresas del grupo corto plazo	0	0
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.358.758	2.167.087
1. Proveedores	1.049.921	1.522.769
a. Proveedores a largo plazo	240.499	324.871
b. Proveedores a corto plazo	809.421	1.197.898
2. Proveedores, empresas del grupo	513.191	523.900
a. Proveedores, empresas del grupo a largo plazo	0	0
b. Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	513.191	523.900
3. Acreedores varios	0	0
a. Acreedores varios	0	0
b. Acreedores varios, empresas del grupo	0	0
4. Personal.	6.000	12.000
5. Pasivos por impuesto corriente	60.206	60.206
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	710.011	48.122
7. Anticipos de clientes	19.430	90
a. Anticipos de clientes	19.430	90
b. Anticipos de clientes, empresas del grupo	0	0
VI. Periodificaciones a corto plazo.	0	0
VII. Deuda características especiales corto plazo	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	166.681.614	162.103.262

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

30-06-19

31-12-18

A. OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	5.299.223	6.956.415
a. Ventas	3.805.269	6.619.284
b. Prestaciones de servicios	1.493.954	337.131
2. Variacion de existencias de prod. terminados	0	0
3. Trabajos realizados por la empresa para activo	0	0
4. Aprovisionamientos	0	0
a. Consumo de mercaderias	0	0
b. Consumo de materias primas y otras materias	0	0
c. Trabajos realizados por otras empresas	0	0
d. Deterioro de mercaderias, meterias primas	0	0
5. Otros ingresos de explotación	0	33
a. Ingresos accesorios y otros gestión corriente	0	33
b. Subvenciones de explotación incorporadas	0	0
6. Gastos de personal	0	0
a. Suelos, salarios y asimilados	0	0
b. Cargas sociales	0	0
c. Provisiones	0	0
7. Otros gastos de explotación	1.424.373	3.180.355
a. Servicios exteriores	1.382.708	3.095.433
b. Tributos	35.665	72.922
c. Pérdidas, deterioro y varciación de prov. com.	0	0
d. Otros gasos de gestión corriente	6.000	12.000
8. Amortización del inmovilizado	983.746	1.759.535
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado	0	0
10. Excesos de provisiones	0	0
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmo.	319.415	538.594
a. Deterioros y pérdidas	0	0
b. Resultados por enajenaciones y otras	319.415	538.594
12. Diferencia negativa de combinaciones negocio	0	0
13. Otros Resultados	-5.002	-6.208

A.1. RESULTADO DE EXPLOITACIÓN	3.205.516	2.548.944
14. Ingresos financieros	670.985	1.089.955
a. De participaciones en instrumentos patrimonio	670.985	1.089.955
a1. En empresas del grupo y asociadas	670.985	1.089.639
a2. En terceros	0	316
b. De valores negociables y otros instrumentos fi.	0	0
b1. De empresas del grupo y asociadas	0	0
b2. De terceros	0	0
c. Imputación de subvenciones, donaciones fi.	0	0
15. Gastos financieros	700.944	1.230.448
a. Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0
b. Por deudas con terceros	700.944	1.230.448
c. Por actualización de provisiones	0	0
16. Variación de valor razonable instrumentos fi	0	0
a. Cartera de negociación y otros	0	0
b. Imputación resultado ejercicio activos venta	0	0
17. Diferencias de cambio	0	0
18. Deterioro y resultado enajenaciones inst. fi	0	0
a. Deterioros y pérdidas	0	0
b. Resultados por enajenaciones y otras	0	0
A.2. RESULTADO FINANCIERO	-29.960	-140.493
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.175.557	2.408.451
19. Impuestos sobre beneficios	0	59.927
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO OP. CONT.	3.175.557	2.348.524
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0	0
20. Resultado del ejercicio precedente neto de imp.	0	0
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO	3.175.557	2.348.524

