ELAIA
INVESTMENT SPAIN

Madrid, 23 de abril de 2020

Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente **información financiera del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019**:

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente (EY)
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Individuales emitido por un Auditor Independiente (EY)
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad (Manual de Procedimiento Interno)

En relación a dicha información se hace constar:

(i) **Se hace constar que, si bien todos los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales individuales y consolidadas el pasado 31 de marzo de 2020, las mismas sólo han sido firmadas por el administrador D. Benoît Hérault (presidente) al no poder estar presentes en dicha reunión del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19. No obstante, se adjunta un certificado emitido por el Secretario del Consejo de Administración donde se manifiesta la conformidad de todos los administradores con las cuentas formuladas en dicha sesión.**

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

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.
D. Benoît Hérault
Presidente del Consejo de Administración

Anexos

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

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo tiene en el balance de situación consolidado inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 por importe de 82.608 miles de euros, que corresponde a los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están ocupadas por el Grupo. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 9 de la memoria consolidada adjunta.

Tal y como se menciona en la nota 5.a de la memoria consolidada adjunta, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas, en cuyo caso estima lo importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. El Grupo encarga la valoración de las inversiones inmobiliarias a un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/08754 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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

23 de abril de 2020

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

ÍNDICE

(1)		NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	11
(2)		BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	15
	(a)	Marco normativo	15
	(b)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	16
	(c)	Moneda funcional y de presentación	17
	(d)	Comparación de la información	17
	(e)	Corrección de errores	17
	(f)	Estacionalidad de las transacciones del Grupo	17
	(g)	Cambios en la composición del grupo	17
(3)		PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	18
	(a)	Entidades dependientes	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	25
	(e)	Distribuciones a accionistas	26
	(f)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	27
	(g)	Retribuciones a los empleados	27
	(h)	Provisiones	27
	(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	30
	(n)	Medio ambiente	31
	(o)	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	31
	(p)	Fianzas	31
	(q)	Costes por intereses	32
(5)		INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	32
(6)		INMOVILIZADO INTANGIBLE	39
(7)		INMOVILIZADO MATERIAL	40

(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	41
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	45
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	45
(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	46
(10)	EXISTENCIAS	47
(11)	EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	47
(12)	PATRIMONIO NETO	47
(a)	Capital	47
(b)	Prima de emisión	48
(c)	Otras reservas	48
(d)	Autocartera	49
(e)	Dividendos pagados	49
(13)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	50
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	50
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	51
(14)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	52
(15)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	52
(16)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	52
(17)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	53
(a)	Factores de riesgo financiero	53
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	55
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	57
(20)	OTROS INGRESOS	58
(21)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	58
(22)	RESULTADO FINANCIERO	58
(23)	GASTOS DE PERSONAL	58
(24)	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	60
(25)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	60
(26)	HONORARIOS DE AUDITORIA	61
(27)	HECHOS POSTERIORES	61

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance de Situación Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

Activo	Notas	31 de Diciembre de 2019	31 de Diciembre de 2018
Inmovilizado intangible	7	9.336	13.613
Otro inmovilizado intangible		9.336	13.613
Inmovilizado material	8	246.194	316.064
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		246.194	316.064
Inversiones inmobiliarias	9	82.607.763	164.606.805
Terrenos		27.749.761	62.791.500
Construcciones		40.336.218	81.119.909
Inmovilizado en obras		14.451.684	19.855.830
Construcciones en curso		70.100	839.556
Inversiones financieras a largo plazo	10	1.748.990	2.316.594
Otros activos financieros L/P		1.748.990	2.316.594
Total activos no corrientes		84.612.283	167.253.076
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	76.825.688	-
Existencias	11	913.931	67.261
Anticipos a proveedores		913.931	67.261
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.937.742	2.244.363
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	1.211.641	631.776
Otros créditos con las Adm. Públicas	19	510.859	1.298.850
Deudores varios	10	215.242	313.737
Periodificaciones a corto plazo activo		5.583	17.698
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	1.344.775	5.039.171
Total activos corrientes		81.027.719	7.368.493
Total activo		165.640.002	174.621.569

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada adjunta, forman parte integrante del balance de situación consolidado.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance de Situación Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	31 de Diciembre de 2019	31 de Diciembre de 2018
Capital	13a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	13b	28.470.004	50.004.877
Otras reservas	13c	(463.334)	116.200
Otras aportaciones		41.200.000	41.200.000
Resultado del ejercicio	3	1.101.834	1.700.963
Acciones propias	13d	(146.539)	(221.023)
Total patrimonio neto		81.454.385	104.093.437
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Deudas a largo plazo		29.197.132	63.517.037
Deudas con entidades de crédito	14	27.982.228	62.269.132
Otros pasivos financieros	14 y 15	1.214.904	1.247.905
Total pasivos no corrientes		29.207.327	63.527.232
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	9	46.189.331	-
Provisiones a corto plazo		1.846.952	-
Deudas a corto plazo	14	5.007.222	5.456.671
Deudas con entidades de crédito		4.386.003	149.796
Otros pasivos financieros		621.219	5.306.875
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15	1.934.785	1.544.229
Proveedores	14	1.831.835	875.277
Proveedores empresas asociadas	14	115	512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas	19	4.204	119.376
Otros acreedores	14	-	12.000
Anticipos de clientes	14	98.631	25.090
Total pasivos corrientes		54.978.290	7.000.900
Total patrimonio neto y pasivo		165.640.002	174.621.569

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada adjunta, forman parte integrante del balance de situación consolidado.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Pérdidas y ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	Nota	31 de Diciembre de 2019	31 de Diciembre de 2018 (*)
Ingresos ordinarios	6 y 20	9.045.621	7.689.274
Ingresos por arrendamientos		9.045.621	7.689.274
Otros ingresos de explotación	21	515.029	437.742
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		515.029	437.742
Otros resultados		318.211	11.452
Ingresos excepcionales	20	318.211	11.452
Gastos por amortización		(3.188.247)	(2.074.337)
Otros gastos de explotación	22	(3.694.029)	(3.384.738)
Servicios exteriores		(3.471.234)	(3.283.571)
Tributos		(221.946)	(94.703)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(4.899)
Otros gastos de gestión corriente		(850)	(1.565)
Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	9	2.156.582	538.594
Resultado de las operaciones		5.153.167	3.217.988
Ingresos financieros	23	-	316
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	316
Gastos financieros	23	(2.111.569)	(1.457.414)
Por deudas con terceros		(2.111.569)	(1.457.414)
Resultado financiero		(2.111.569)	(1.457.098)
Resultado antes de impuestos		3.041.597	1.760.890
Impuestos sobre beneficios	19	(1.939.763)	(59.927)
Beneficio del período		1.101.834	1.700.963

(*) Cifras reexpresadas y no auditadas. Ver nota 2.e

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada adjunta, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

Estado total de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Resultado de la cuenta de resultados (I)	3	1.101.834	1.700.963
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)		1.101.834	1.700.963

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada adjunta, forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado.

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

Estado total de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas consolidadas	Otras aportaciones	Ganancias acumuladas	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 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	-	-	-	-	-	1.101.834	-	1.101.834
Operaciones con socios y propietarios								
- Reparto de prima de emisión	-	(21.534.873)	-	-	-	-	-	(21.534.873)
- Distribución a reservas	-	-	240.759	(647.561)	-	(1.700.963)	-	(2.107.765)
Acciones propias	-	-	(1.715)	-	-	-	74.484	72.769
Otras operaciones	-	-	-	(171.017)	-	-	-	(171.017)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	11.292.420	28.470.004	515.898	(979.232)	41.200.000	1.101.834	(146.539)	81.454.385

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de efectivo Consolidados
Correspondiente al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.250.457	2.213.564
Resultado del ejercicio antes de impuestos		*3.041.597*	*1.760.890*
Ajustes del resultado		*3.143.236*	*2.992.841*
Amortización del inmovilizado	7, 8 y 9	3.188.247	2.074.337
Ingresos financieros		-	(316)
Gastos financieros	23	2.111.569	1.457.414
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	9	(2.156.582)	(538.594)
Cambios en el capital corriente		*(3.132.408)*	*(1.023.142)*
Existencias		(846.670)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		306.621	(1.162.652)
Otros activos corrientes y no corrientes		12.114	2.718
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		245.274	171.792
Otros pasivos		(2.849.747)	(35.000)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		*(1.801.968)*	*(1.517.025)*
Pagos de intereses		(1.656.686)	(1.457.414)
Cobros de intereses		-	316
Pagos impuesto sobre beneficios		(145.282)	(59.927)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		4.215.837	(38.767.670)
Pagos por inversiones		*(7.689.577)*	*(44.321.921)*
Inmovilizado intangible		-	(10.000)
Inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias		(7.689.577)	(44.311.921)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones y dividendos		*11.905.414*	*5.554.251*
Inversiones inmobiliarias		11.905.414	2.541.970
Otros activos		-	1.934.265
Cobro de dividendos		-	1.078.016
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(9.160.690)	17.041.213
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		*(21.534.874)*	*(4.430.733)*
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		(21.534.874)	(4.509.720)
Enajenación de instrumentos de patrimonio		-	78.987
Adquisición de instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		22.433.604	*22.373.890*
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito		22.433.604	22.190.149
Otros pasivos financieros			183.741
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(7.951.654)	-
Pagos por dividendos		*(2.107.766)*	*(901.944)*
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(3.694.396)	(19.512.893)
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		5.039.171	24.552.064
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	1.344.775	5.039.171

Las notas 1 a 28 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.

(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 de Conde Aranda, número 22, 5º Izda., 28001, Madrid.

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

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

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

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Tèrme SAS el accionista principal de la Sociedad a fecha de las presentes las Cuentas Anuales Consolidadas, 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 31 de marzo de 2019 el órgano de administración de la Sociedad Dominante ha formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

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

La composición del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 y su método de integración en las Cuentas Anuales Consolidadas 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

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:

   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 (en adelante LSOCIMI) establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

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

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

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

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

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 LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(a) Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el RD 1159/2010 por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007, Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 15/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales 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 mayo de 2019.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas, se haya dejado de aplicar.

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 26.049 miles de euros (positivo de 322 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las presentes Cuentas Anuales Consolidadas atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas requiere el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones e hipótesis, en relación con el futuro, que pueden afectar a las políticas contables adoptadas y al Importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones e hipótesis se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente 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 el 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

Las Cuentas Anuales Consolidadas 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 estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 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 el ejercicio 2019 no se han puesto de manifiesto errores respecto al cierre del ejercicio anterior que requiriesen corrección, salvo la clasificación de ingresos relativos a la refacturación de ciertos gastos que en el ejercicio 2018 dichos ingresos se incluían neteando el epígrafe de servicios exteriores y en esta memoria consolidada se presentan correctamente por separado en el epígrafe de otros ingresos de explotación (nota 21).

	31 de Diciembre de 2018	Reclasificación	Saldo reexpresado (no auditado) a 31 de Diciembre de 2018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	437.742	437.742
Servicios exteriores	(2.845.829)	(437.742)	(3.283.571)

(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 las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

(g) Cambios en la composición del grupo

Durante el ejercicio 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del

grupo.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante corresponde el siguiente esquema:

	31.12.2019
Base de Reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.198.251
Total	**5.198.251**
Aplicación	Importe
Reserva Legal	519.826
Dividendos	4.678.425
Total	**5.198.251**

(4) PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

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

Las Cuentas Anuales de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes a 31 de diciembre 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 las Cuentas Anuales Consolidadas 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) <u>Combinaciones de negocios</u>

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

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

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

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.
No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas en 2019 es el siguiente:

Euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell	100%	198.330	176.658	(301.219)	(184.822)	(104.268)	-	4.182.201
Promociones Atocha40	100%	3.000	60.656	(1.391.727)	(1.442.137)	(733.565)	-	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa	100%	79.334	11.258	(77.888)	12.703	9.309	261.006	5.253.378
Flen	100%	1.050.329	823.991	(1.298.314)	576.005	69.382	409.978	7.175.654
TOTAL		**1.330.992**	**1.072.563**	**(3.069.148)**	**(1.038.251)**	**(759.142)**	**670.984**	**19.813.393**

(*) Sociedades no auditadas

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

Euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell (*)	100%	198.330	189.885	(160.395)	129.628	-	4.182.201
Promociones Atocha40(*)	100%	3.000	60.656	(114.065)	(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

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

(c) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas las Cuentas Anuales 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.

(5) PRINCIPIOS CONTABLES

(a) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio en el que se incurren.
La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Las vidas útiles estimadas de las distintas componentes identificadas bajo el epígrafe de inversiones Inmobiliarias son las siguientes:

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

Las disminuciones de los valores recuperables por debajo de los valores contables se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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) <u>Arrendamientos</u>

(i) <u>Clasificación de arrendamientos</u>

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) <u>Arrendamientos operativos</u>

- 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. Préstamos y cuentas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

c. *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.

d. *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 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 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 explícita 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.

Con fecha 24 de febrero de 2017, la sociedad dependiente APARTAMENTOS SURFING PLAYA, S.A.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 19 de julio de 2017, la sociedad dependiente FLEN, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.
En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

(l) Información financiera por segmentos

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces 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) Medioambiente

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

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

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

(p) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado {debida, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas

recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor razonable de las fianzas, se tomará como periodo remanente el plazo contractual estimado comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución. Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

(q) Costes por intereses

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

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

(6) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	81.019	8.964.602	-	9.045.621
Otros ingresos de explotación	-	515.029	-	515.029
Otros resultados	-	318.211	-	318.211
Gastos por amortización	(171.541)	(3.014.706)	(2.000)	(3.188.247)
Gastos de explotación	(643.043)	(2.518.516)	(532.470)	(3.694.029)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	795.646	1.360.936		2.156.582
Beneficio operativo	62.081	5.625.556	(534.470)	5.153.167
Financieros Netos	(127.821)	(1.983.965)	216	(2.111.569)
Resultado antes de impuestos	(65.740)	3.641.591	(534.254)	3.041.597
Impuestos sobre beneficios	(530.341)	(1.240.285)	(169.137)	(1.939.763)
Beneficio del periodo	(596.081)	2.401.306	(703.391)	1.101.834

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

(*) Cifras reexpresadas y no auditadas. Ver nota 2.e

	Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	9.336	9.336
Inmovilizado material	-	246.194	-	246.194
Inversiones Inmobiliarias	-	82.607.763	-	82.607.763
Inversiones financieras a largo plazo	687	1.723.047	25.256	1.748.990
Total activos no corrientes	687	84.577.004	34.592	84.612.283
Activos no corrientes mantenidos para la venta	16.472.646	60.353.042	-	76.825.688
Existencias	348.623	-	565.308	913.931
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	508.061	-	1.429.681	1.937.742
Periodificaciones a corto plazo	1.369	-	4.214	5.583
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	1.344.775	1.344.775
Total activos corrientes	17.330.699	60.353.042	3.343.978	81.027.719
Total activos	17.331.386	144.930.046	3.378.570	165.640.002

	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

	Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos Turisticos	Unidad Corporativa y otros	
Provisiones a largo plazo	-	10.195	-	10.195
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	1.214.904	-	1.214.904
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	6.886.032	39.303.299	-	46.189.331
Deudas con Entidades de Crédito a l/p y c/p	654	32.367.577	-	32.368.231
Otros pasivos financieros a l/p y c/p	530.341	1.316.611	-	1.846.952
Otros pasivos financieros a corto plazo	179.548	429.671	12.000	621.219
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	503.011	1.266.425	165.349	1.934.785
Total pasivos	8.099.586	75.908.682	177.349	84.185.617

	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
Total pasivos	5.537.702	59.557.425	5.422.810	70.528.132

(7) INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Euros		
	31 de diciembre de 2019		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	8.353	11.393	19.746
Coste a 31 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	(1.999)	(2.278)	(4.277)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	(5.932)	(4.478)	(10.410)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	2.421	6.915	9.336

	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

Todo el inmovilizado intangible del Grupo se encuentra afecto a actividades propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(8) INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material comprende principalmente instalaciones técnicas.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación Consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	749.388	749.388
Coste a 31 de diciembre de 2019	749.388	749.388
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(433.324)	(433.324)
Dotaciones	(69.870)	(69.870)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	(503.194)	(503.194)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	246.194	246.194

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	285.895	285.895
Traspasos	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)
Traspasos	(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

Todo el inmovilizado material del Grupo se encuentra afecto a actividades propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material que hayan sido adquiridos a empresas del grupo. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado material afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(9) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias comprenden 6 hoteles, 2 edificios de viviendas y 6 apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, en propiedad del Grupo, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por el Grupo.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido los siguientes:

	Euros				
	2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	62.791.501	84.219.395	20.711.580	839.564	168.562.040
Altas	-	528.601	7.160.976	-	7.689.577
Traspasos	-	-	479.182	(479.182)	-
Activos mantenidos venta	(30.475.306)	(36.726.458)	(11.941.648)	(84.471)	(79.227.883)
Bajas	(4.566.434)	(4.506.290)	(745.703)	(205.811)	(10.024.238)
Coste a 31 de diciembre de 2019	27.749.761	43.515.248	15.664.387	70.100	86.999.496
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(3.099.486)	(855.749)	-	(3.955.235)
Dotaciones	-	(2.157.797)	(956.303)	-	(3.114.100)
Traspasos	-	1.807.534	594.662	-	2.402.196
Bajas	-	270.719	4.687	-	275.406
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(3.179.030)	(1.212.703)	-	(4.391.733)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	27.749.761	40.336.218	14.451.684	70.100	82.607.763

	Euros				
	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
Traspasos	-	(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

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble "Festamar", "El Puerto", "Las Terrazas", "Bailen" y el "Hotel Tropicana" las cuales han generado un beneficio de 2.156.582 euros.

Durante el ejercicio 2018 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble "El Puerto", "Las Terrazas" y la venta del inmueble "Vivienda" del activo Vistamar por importe total de 2.241.970 euros.

Durante el ejercicio 2018 las desinversiones en activos generaron un beneficio de 538.594 euros en 2018.

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

		Euros	
		2019	2018
Tipo de activo	Nombre	Altas	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	7.689.577	10.786.894
		7.689.577	44.311.921

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

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

Con fecha 7 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió un inmueble situado en suelo de uso

hotelero en Alfaz del Pi (Alicante) por un importe total de 8,7 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Las inversiones inmobiliarias, incluidos los activos disponibles a la venta, que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 123 millones de euros a 31 de diciembre de 2019 (131 millones de euros a 31 de diciembre de 2018)

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros				
	2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Traspasos	30.475.306	36.726.458	11.941.648	84.471	79.227.884
Coste a 31 de diciembre de 2019	30.475.306	36.495.810	11.941.648	84.471	78.997.235
Traspasos	-	(1.807.534)	(594.662)	-	(2.402.195)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.807.534)	(594.662)	-	(2.402.195)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	30.475.306	34.918.925	11.346.986	84.471	76.825.688

	Euros				
	2018				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	4.349.621	592.232	599.389	(513.979)	5.027.263
Traspasos	(4.349.621)	(592.232)	(599.389)	513.979	(5.027.263)
Coste a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-

Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-

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 no corrientes mantenidos para la venta

Asimismo, el consejo de administración aprobó durante 2019 el estudio de la venta de los activos Atocha nº 40, Vistamar, Monterrey, Binibeca y Valparaiso. Dichos activos han sido reclasificados como mantenidos para la venta.

Los pasivos no corrientes mantenidos para la venta corresponden en su totalidad a préstamos con entidades de crédito ligados a los activos reclasificados como mantenidos para la venta. El importe total de dichos pasivos no corrientes mantenidos para la venta asciende a 46.189 miles de euros.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el grupo no tiene registrado ningún tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	210.297	210.412
	210.297	210.412

Seguros

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

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

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

Bienes totalmente amortizados

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

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 31 de diciembre 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:

	31.12.2019			**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	**8.846.557**	**34.430.795**	**59.365.089**	**8.335.955**	**32.515.186**	**49.566.307**

A 31 de diciembre de 2019 y 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 Alfaz del Pi vacíos, con 18.726 metros cuadrados, a fecha de formulación de l las Cuentas Anuales Consolidadas. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 5.219 metro cuadrados (5.542 metros cuadrados en 2018) y en Hoteles y apartamentos turísticos 108.956 metros cuadrados (102.640 metros cuadrados en 2018).

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

(10) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 31 de diciembre de 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 31 de diciembre:

Euros

	31 de diciembre 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	1.748.990	-	2.316.594	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	1.211.641	-	631.776
Deudores varios	-	215.242	-	313.737
Total	1.748.990	1.426.883	2.316.594	945.513

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la partida "Activos financieros no corrientes" recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

(b) <u>Clasificación de los activos financieros por vencimientos</u>

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

	2019			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.748.990	1.748.990
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.211.641	-	-	1.211.641
Deudores varios	215.242	-	-	215.242
	1.426.883	-	1.748.990	3.175.873

	2018			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.316.594	2.316.594
Clientes por ventas y prestación de servicios	631.776	-	-	631.776
Deudores varios	313.737	-	-	313.737
	945.513	-	2.316.594	3.262.107

(11) EXISTENCIAS

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Anticipos a proveedores	913.931	67.261
	913.931	67.261

Los anticipos a proveedores corresponden principalmente a anticipos por las obras que se están ejecutando en los activos.

(12) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Tesorería	1.344.775	5.039.171
	1.344.775	5.039.171

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31.12.2019 ni a 31.12.2018.

(13) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. asciende a 11.292.420 euros y está representado por 11.292.420 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El valor de cotización a 31 de diciembre del 2019 es de 10,00 euros por acción (10,80 euros por acción a 31 de diciembre de 2018).

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

	31.12.2019	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%
	100,00%	100,00%

(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 27 de mayo 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. Posteriormente el Consejo de Administración con fecha 18 de noviembre de 2018 aprobó el reparto de dividendos del ejercicio 2019 con cargo a prima de emisión por importe de 11.954.125 euros.

A 31 de diciembre de 2019 la prima de emisión del Grupo asciende a 28.470.004 euros (50.004.877 euros a 31 de diciembre del 2018).

(c) Reservas

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Reserva legal	529.798	289.040
Reservas de la Sociedad Dominante	(13.900)	(12.186)
Reservas consolidadas	(979.232)	(160.654)
	(463.334)	116.200

Reserva legal

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 529.798 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.

(d) Autocartera

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 146.539 euros (221.023 a 31 de diciembre de 2018).

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante procedió a las siguientes operaciones: con fecha con fecha 18 de enero a la venta 455 acciones propias con un precio por acción de 10,96, con fecha 10 de mayo a la venta 300 acciones propias con un precio por acción de 11,05, con fecha 06 de junio a la venta 445 acciones propias con un precio por acción de 10,16, con fecha 07 de junio a la venta 3.000 acciones propias con un precio por acción de 10,17, con fecha 29 de julio a la venta 605 acciones propias con un precio por acción de 10,26, con fecha 15 de octubre a la venta 400 acciones propias con un precio por acción de 10,36, con fecha 28 de octubre a la venta 600 acciones propias con un precio por acción de 10,46, con fecha 11 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 10,55, con fecha 25 de noviembre a la venta 405 acciones propias con un precio por acción de 10,66, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,70, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,80, con fecha 29 de noviembre a la venta 250 acciones propias con un precio por acción de 9,91.

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

(e) Dividendos pagados

Con fecha 27 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018 de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante. La distribución es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	2.348.524
Prima de emisión	21.534.873
Distribución:	
Reserva legal	240.759
Dividendos	23.642.638

Con fecha 27 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 2.107.765 euros, a razón de 0,18 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 9.580.749 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 11.688.514 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 importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 3 de junio de 2019.

	2018 Euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	1.100.700
Prima de emisión	4.509.720
Distribución:	
Reserva legal	198.756
Dividendos	5.411.664

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 901.944 euros, a razón de 0,08 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 4.509.720 euros, a razón de 0,40 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 5.411.664 euros, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas, el 23 de mayo del 2018. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 1 de junio de 2018.

(14) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

	31 de diciembre de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	27.982.228	4.386.003
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	1.214.904	621.219
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	1.831.835
Proveedores empresas asociadas	-	115
Anticipos a clientes	-	98.631
Total pasivos financieros	29.197.132	6.937.803

	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 asociadas	-	512.486
Otros acreedores	-	12.000
Anticipos de clientes	-	25.090
Total pasivos financieros	63.517.037	6.881.524

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

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

2019	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	4.386.003	2.022.091	2.029.817	2.037.722	2.045.810	19.846.788	32.368.231
Otros pasivos financieros	621.219	-	-	-	-	1.214.904	1.836.123
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.930.581	-	-	-	-	-	1.930.581
Total	6.937.803	2.022.091	2.029.817	2.037.722	2.045.810	21.061.692	36.134.935

2018	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	62.418.927
Otros pasivos financieros	5.306.875	-	-	-	-	1.247.905	6.554.780
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.424.853	-	-	-	-	-	1.424.853
Total	6.881.524	3.898.847	3.948.921	4.000.054	8.451.940	43.217.274	70.398.560

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

La Sociedad Dominante ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (Nota 9).

(15) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 1.214.904 euros a 31 de diciembre 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.

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

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

(16) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Proveedores	1.831.835	875.277
Proveedores Empresas del grupo y asociadas	115	512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas	4.204	119.376
Otros acreedores	-	12.000
Anticipos de clientes	98.631	25.090
	1.934.785	1.544.229

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	21	22
	Euros	Euros
Ratio operaciones pagadas	25,91	25,71
Ratio operaciones pendientes	5,98	2,53

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

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

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

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

(18) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

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

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

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

(i) *Riesgo de crédito*

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(ii) *Riesgo de liquidez*

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

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

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

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.982.228	62.269.132
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	50.575.334	149.796
Sub-total deuda financiera (a)	**78.557.562**	**62.418.928**
Patrimonio neto (b)	81.454.385	104.093.437
Indice de apalancamiento (a / b)	**0,96**	**0,60**

Dentro de las deudas con entidades de crédito a corto plazo se incluyen los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 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.

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

(19) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Euros	
Saldos deudores	31.12.2019	31.12.2018
Hacienda Pública, deudora por IVA	425.268	1.142.458
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	85.591	156.393
	510.859	1.298.851

	Euros	
Saldos Acreedores	31.12.2019	31.12.2018
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	62.731
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	4.204	14.267
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	-	60.206
Otros	-	(17.828)
	4.204	119.376

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes

conceptos:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Beneficio antes de impuestos	3.041.597	1.760.890
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	7.082.505	-
Base imponible (Pérdidas)	10.124.102	1.760.890
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	2.365.049	1.521.183
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	676.548	239.707
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(1.939.763)	(59.927)

A 31 de diciembre 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.
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 prima de emisión propuesto del 2018: 21.534.873 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2017: 4.509.720 euros.
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2018: 21.534.873 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2017: 4.509.720 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 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 Valparaiso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018. Hotel Monterey: 1 de febrero de 2017. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015. Hotel Vistamar: 31 de enero de 2017. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Hotel Mar Bell, S.L.U: 29 de junio de 2016. Promociones Atocha 40, S.L.U: 29 de septiembre de 2016. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017. Flen, S.L.U: 10 de julio de 2017
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaiso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. Viviendas Atocha 40. Hotel Tropicana. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(20) INGRESOS ORDINARIOS

El detalle de ingresos ordinarios se ha presentado en la Nota 6, conjuntamente con la información por segmentos.

(21) OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

Durante el ejercicio 2019, el Grupo obtuvo ingresos excepcionales por importe de 318.211 euros (11.452 euros en el ejercicio 2018).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 515.029 euros (437.742 en el ejercicio 2018).

(22) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre es como sigue:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018 (*)
Servicios de profesionales independientes	2.901.190	2.614.840
Primas de seguros	27.409	52.585
Gastos bancarios	11.304	108.115
Publicidad y propaganda	-	25.002
Suministros	-	4.545
Otros servicios	519.330	466.484
Retribución al Consejo de Administración	12.000	12.000
Tributos	221.946	94.703
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	4.899
Otros gastos de gestión corriente	850	1.565
	3.694.029	3.413.490

(*) Cifras reexpresadas y no auditadas. Ver nota 2.e

(23) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	-	316
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(2.111.569)	(1.457.414)
	(2.11.569)	(1.457.098)

(24) GASTOS DE PERSONAL

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 no ha habido gastos de personal.

(25) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

Los saldos con empresas asociadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Elaia Management Spain, S.L.

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

A 31 de diciembre de 2019 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada asciende a 2.042.125 euros (1.903.691 euros a 31 de diciembre de 2018).

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Euros							
	31.12.2019							
	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	-	12.000	-	-	-	-	-	-

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

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes, que ha sido establecida en Junta General por un importe de 6.000 euros anuales. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el importe correspondiente a la remuneración a los Consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

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

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

(26) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no había empleados en el grupo.

(27) HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas Ernst&Young, S.L. sobre las Cuentas Anuales Consolidadas e Individuales a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 25.510 euros (25.400 euros a 31 de diciembre de 2018).

(28) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 14 de enero de 2020 se procedió a la venta del activo Sant 386 de la sociedad del Grupo Flen SLU. Con fecha 10 de febrero de 2020 se procedió a la venta del activo Atocha 40 de la sociedad del Grupo Atocha 40 SLU. Con fecha 26 de febrero de 2020 se procedió a la venta de los activos Binibeca, Valparaiso, Vistamar y Monterrey.

Todas las ventas previamente comunicadas se realizaron por un importe superior al valor en libros.

Con fecha 21 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó la distribución de la prima de emisión restante por un importe de 28.470 miles de euros el día 5 de marzo. Asimismo, el Consejo de Administración aceptó la dimisión de Philippine Derycke como consejera, presidenta y consejera delegada de la Sociedad con fecha 21 febrero. A su vez el Consejo de Administración aprobó el nombramiento de D. Benoît Hérault como consejero, presidente y consejero delegado de la Sociedad.

En el mes de marzo se ha procedido al cambio del domicilio social a la calle Serrano numero 16 piso 5 izquierda, 29001 Madrid.

Desde principios del año 2020, Europa se encuentra enfrentada a una crisis sanitaria relacionada con el COVID-19.

La crisis se ha extendido en los últimos días, lo que ha llevado a muchos países a tomar medidas cada vez más estrictas para tratar de frenar la expansión de la epidemia. En el Real Decreto de 17 de marzo se decretó el cierre de todos los hoteles en España durante el periodo de emergencia.
No se tiene en cuenta ningún impacto relacionado con esta crisis sanitaria en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

Hasta la fecha, es extremadamente difícil evaluar el impacto que esta crisis podría tener en la actividad de la Sociedad para el año fiscal actual.

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

Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado el 31 de diciembre de 2019

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 31 de marzo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales Consolidadas s correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Las Cuentas Anuales Consolidadas vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Benoît Hérault (Presidente)	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 31 de marzo de 2020

Informe de Gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el ejercicio 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**").

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019

El resultado del ejercicio del Grupo ha ascendido a 1.101.834 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.700.963 € a 31 de diciembre de 2018).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 9.045 miles de euros (7.689 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y a ingresos por refacturación de gastos por 515 miles de euros (437 a 31 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones del Grupo durante el ejercicio 2019:

Renovaciones de inmuebles

- Hotel Mar Bell (Soller, Mallorca)
- Bailen 37 (Madrid)
- Atocha 40 (Madrid)

Venta de inmuebles

- Hotel Tropicana (Torremolinos, Malaga)

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo cuenta con catorce inversiones inmobiliarias bajo gestión.

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

La Sociedad firmo contratos privados con terceros para la venta de activos que representan un valor conjunto de aproximadamente un 55% del valor total de los activos (Hecho relevante de 3 de enero 2020)

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 21 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a las siguientes operaciones: con fecha con fecha 18 de enero a la venta 455 acciones propias con un precio por acción de 10,96, con fecha 10 de mayo a la venta 300 acciones propias con un precio por acción de 11,05, con fecha 06 de junio a la venta 445 acciones propias con un precio por acción de 10,16, con fecha 07 de junio a la venta 3.000 acciones propias con un precio por acción de 10,17, con fecha 29 de julio a la venta 605 acciones propias con

un precio por acción de 10,26, con fecha 15 de octubre a la venta 400 acciones propias con un precio por acción de 10,36, con fecha 28 de octubre a la venta 600 acciones propias con un precio por acción de 10,46, con fecha 11 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 10,55, con fecha 25 de noviembre a la venta 405 acciones propias con un precio por acción de 10,66, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,70, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,80, con fecha 29 de noviembre a la venta 250 acciones propias con un precio por acción de 9,91.

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 18 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, donde se detallan los factores generadores de riesgos e incertidumbres a los que podría estar expuesta la Sociedad Dominante y las sociedades del Grupo.

8. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2019.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

Con fecha 14 de enero de 2020 se procedió a la venta del activo Sant 386 de la sociedad del grupoFlen SLU. Con fecha 10 de febrero de 2020 se procedió a la venta del activo Atocha 40 de la sociedad del grupo Atocha 40 SLU. Con fecha 26 de febrero de 2020 se procedió a la venta de los activos Binibeca, Valparaiso, Vistamar y Monterrey.

Todas las ventas previamente comunicadas se realizaron por un importe superior al valor en libros.

Con fecha 21 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó la distribución de la prima de emisión restante por un importe de 28.470 miles de euros el día 5 de marzo. Asimismo el Consejo de Administración aceptó la dimisión de Philippine Derycke como consejera, presidenta y consejera delegada de la Sociedad con fecha 21 febrero. A su vez el Consejo de Administración aprobó el nombramiento de D. Benoît Hérault como consejero, presidente y consejero delegado de la Sociedad.

Desde principios del año 2020, Europa se encuentra enfrentada a una crisis sanitaria relacionada con el COVID-19.

La crisis se ha extendido en los últimos días, lo que ha llevado a muchos países a tomar medidas cada vez más estrictas para tratar de frenar la expansión de la epidemia. En el Real Decreto de 17 de marzo se decretó el cierre de todos los hoteles en España durante el periodo de emergencia.

No se tiene en cuenta ningún impacto relacionado con esta crisis sanitaria en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

Hasta la fecha, es extremadamente difícil evaluar el impacto que esta crisis podría tener en la actividad de la Sociedad para el año fiscal actual.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2019 se ha caracterizado por una continuidad e incremento en el número de turistas que han visitado el país.

El grupo ha iniciado el proceso de desinversión en el inicio del año, vendiendo 6 activos a un valor superior al registrado en libros. Dada la pandemia mundial decretada el Grupo se encuentra en un momento de incertidumbre por la magnitud del impacto del Covid 19 en la economía mundial.

Madrid, el 31 de marzo de 2020

El Consejo de Administración

D. Benoît Hérault (Presidente)

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

DILIGENCIA QUE HACE CONSTAR EL SECRETARIO DEL CONSEJO:

Dado que la "diligencia de firmas" no ha podido ser firmada por los Consejeros en este acto, al no celebrarse el consejo de manera presencial, sino mediante conferencia telefónica múltiple, como consecuencia de la situación provocada por la pandemia de coronavirus COVID19, el Sr. Secretario, hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración, presentes o representados, asistieron a la sesión formulando las cuentas anuales consolidadas y que ningún Consejero ha manifestado oposición o reserva alguna con respecto (i) a la formulación de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y (ii) a la formulación del informe de gestión consolidado de la Sociedad, ambos correspondientes al ejercicio de 2019.

De todo lo cual, como Secretario del Consejo de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., doy fe:

Don Javier Sanz Arrechea
31/Marzo/2020

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad tiene en el balance de situación inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 por importe de 58.706 miles de euros, que corresponde a los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y que no están ocupadas por la Sociedad. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en la nota 7 de la memoria adjunta.

Tal y como se menciona en las notas 4.a y 7 de la memoria adjunta, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio, evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas, en cuyo caso estima lo importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La Sociedad encarga la valoración de las inversiones inmobiliarias a un experto independiente. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas en las valoraciones como, por ejemplo, las rentas estimadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

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

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

Valoración participaciones con empresas de grupo y asociadas

Descripción

Tal y como se indica en la nota 8 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene registrados en los epígrafes "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", instrumentos de patrimonio por importe de 19.813 miles de euros. La Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones, y en su caso estima el valor recuperable de los mismos. Según se indica en la nota 4.c, salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración de las inversiones inmobiliarias. El riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro por la significatividad de los importes y por la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las asunciones consideradas, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones en empresas del grupo como un aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros:

- Revisión del análisis realizado por la Sociedad en la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas y cálculo del valor recuperable.
- Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por la Sociedad, revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes para las inversiones inmobiliarias, entre otros, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo para una muestra de las valoraciones realizadas por éstos, la razonabilidad de las rentas empleadas, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleadas, incluyendo la realización de procedimientos de contraste sobre los valores, si fuera necesario.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/08753 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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

23 de abril de 2020

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

(1)		NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DE LA SOCIEDAD	10
(2)		BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	13
	(a)	Marco normativo	13
	(b)	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	14
	(c)	Moneda funcional y de presentación	15
	(d)	Comparación de la información	15
	(e)	Corrección de errores	15
	(f)	Estacionalidad de las transacciones del Grupo	15
	(g)	Contratos de gestión	15
(3)		DISTRIBUCION DE RESULTADOS	17
(4)		PRINCIPIOS CONTABLES	16
	(a)	Inversiones inmobiliarias	16
	(b)	Arrendamientos	17
	(c)	Instrumentos financieros	18
	(d)	Acciones propias de la Sociedad Dominante	21
	(e)	Distribuciones a accionistas	21
	(f)	Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	22
	(g)	Retribuciones a los empleados	23
	(h)	Provisiones	23
	(i)	Reconocimiento de ingresos ordinarios	23
	(j)	Impuesto sobre beneficios	24
	(k)	Transacciones entre partes vinculadas	25
	(l)	Información financiera por segmentos	26
	(m)	Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	26
	(n)	Medio ambiente	26
	(o)	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas	26
(5)		INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	27
(6)		INMOVILIZADO INTANGIBLE	34
(7)		INMOVILIZADO MATERIAL	35
(8)		INVERSIONES INMOBILIARIAS	34
(9)		ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	39
	(p)	Clasificación de los activos financieros por categorías	39
	(q)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	40
(10)		EXISTENCIAS	42
(11)		EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	42

(12)	**PATRIMONIO NETO**	42
(a)	**Capital**	42
(b)	**Prima de emisión**	43
(c)	**Otras reservas**	43
(d)	**Autocartera**	44
(e)	**Dividendos pagados**	44
(13)	**PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**	45
(a)	**Clasificación de los pasivos financieros por categorías**	45
(b)	**Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos**	46
(14)	**OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**	47
(15)	**ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**	47
(16)	**INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**	47
(17)	**POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS**	48
(a)	**Factores de riesgo financiero**	48
(18)	**SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**	51
(19)	**INGRESOS ORDINARIOS**	53
(20)	**OTROS INGRESOS**	53
(21)	**OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**	53
(22)	**RESULTADO FINANCIERO**	54
(23)	**GASTOS DE PERSONAL**	54
(24)	**SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS**	54
(a)	**Saldos con empresas asociadas y vinculadas**	54
(b)	**Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**	55
(c)	**Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo**	55
(d)	**Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital**	56
(25)	**INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**	56
(26)	**HECHOS POSTERIORES**	56

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

Activo	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Inmovilizado intangible	Nota 6	6.078	8.078
Otro inmovilizado Intangible		6.078	8.078
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	58.705.630	131.649.636
Terrenos		27.575.744	56.662.631
Construcciones		24.089.041	61.796.307
Inmovilizado en obras		7.040.846	12.665.277
Construcciones en curso		-	525.421
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 8	24.559.790	24.405.290
Instrumentos de patrimonio		19.813.393	19.658.893
Créditos a empresas	Nota 23	4.746.397	4.746.397
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	1.462.418	2.060.739
Otros activos financieros L/P		1.462.418	2.060.739
Total activos no corrientes		84.733.916	158.123.743
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 7 y 23	64.458.350	-
Existencias	Nota 9	555.966	57.745
Anticipos a proveedores		555.966	57.745
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		958.251	965.197
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 8	728.794	536.283
Cliente empresas del grupo y asociadas	Nota 8	14.215	-
Otros créditos con las Adm. Públicas	Nota 17	-	145.018
Deudores varios	Nota 8	215.242	283.896
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8	-	11.623
Créditos a empresas C/P		-	11.623
Periodificaciones a corto plazo activo		4.215	331
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10 y 16	1.246.197	2.911.014
Total activos corrientes		67.222.980	3.945.910
Total activo		151.956.897	162.069.653

Las notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Balance de situación a 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Capital	Nota 11	11.292.420	11.292.420
Capital Escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	Nota 11	28.470.004	50.004.877
Reservas	Nota 11	515.898	276.853
Otras aportaciones de socios	Nota 11	41.200.000	41.200.000
Acciones y participaciones en patrimonio propio	Nota 11	(146.540)	(221.023)
Resultado del ejercicio	Nota 11	5.198.251	2.348.524
Total patrimonio neto		86.530.033	104.901.651
Deudas a largo plazo	Nota 12	36.007.104	51.757.194
Deudas con entidades de crédito L/P		27.982.228	47.442.043
Deudas con empresas del grupo L/P		7.039.649	3.259.924
Otros pasivos financieros L/P	Nota 13	985.227	1.055.227
Total pasivos no corrientes		36.007.104	51.757.194
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 7	22.891.970	-
Provisiones a corto plazo		76.327	-
Deudas a corto plazo	Nota 12	4.734.292	4.310.654
Deudas con entidades de crédito C/P		4.374.489	145.319
Otros pasivos financieros C/P		359.803	4.165.336
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12 y 14	1.717.171	1.100.153
Proveedores		848.129	512.481
Proveedores empresas del grupo y asociadas		497.408	512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas		301.634	50.096
Anticipos de clientes		70.000	25.090
Total pasivos corrientes		29.419.759	5.410.807
Total patrimonio neto y pasivo		151.956.897	162.069.653

Las notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 5 y 18	9.500.524	6.619.284
Ingresos por arrendamientos		7.273.288	6.619.284
Otros ingresos de explotación	Nota 19	2.227.236	337.164
Gastos de explotación	Nota 20	(3.416.590)	(2.849.399)
Servicios exteriores		(3.210.512)	(2.770.270)
Tributos		(206.065)	(72.922)
Otros gastos de gestión corriente		(13)	-
Gastos por amortización	Nota 6 y 7	(1.948.120)	(1.759.535)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 7	2.156.582	538.594
Otros resultados		(23.802)	(6.207)
Resultado de explotación		6.268.593	2.542.737
Ingresos financieros	Nota 21	670.985	1.089.955
Gastos financieros	Nota 21	(1.572.190)	(1.230.448)
Resultado financiero		(901.206)	(140.494)
Resultado antes de impuestos		5.367.387	2.408.450
Impuesto sobre beneficios	Nota 17	(169.137)	(59.927)
Resultado del ejercicio		5.198.251	2.348.524

Las notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Estado total de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Resultado de la cuenta de resultados (I)	5.198.251	2.348.524
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)	5.198.251	2.348.524

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

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto a 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal y otras reservas	Otras aportaciones	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2018	11.292.420	50.004.877	276.853	41.200.000	2.348.524	(221.023)	104.901.651
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	5.198.251	-	5.198.251
Operaciones con socios y propietarios							
- Reparto de prima de emisión	-	(21.534.874)	-	-	-	-	(21.534.874)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	(2.107.765)	-	(2.107.765)
- Distribución a reservas	-	-	240.759	-	(240.759)	-	-
Acciones propias	-	-	(1.714)	-	-	74.483	72.769
Saldo a 31 de diciembre de 2019	11.292.420	28.470.004	515.898	41.200.000	5.198.251	(146.540)	86.530.033

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2019
(Expresado en euros)

	Notas	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		5.549.895	3.760.295
Resultado del ejercicio antes de impuestos		*5.367.387*	*2.408.450*
Ajustes del resultado		*692.744*	*1.361.434*
Amortización del inmovilizado	6 y 7	1.948.120	1.759.535
Ingresos financieros		(670.985)	(1.089.955)
Gastos financieros	21	1.572.190	1.230.448
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	7	(2.156.582)	(538.594)
Cambios en el capital corriente		*172.104*	*190.831*
Existencias		(498.221)	111.416
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(25.742)	(479.727)
Otros activos corrientes y no corrientes		46.360	16.368
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		649.707	577.773
Otros pasivos		-	(35.000)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		*(682.340)*	*(200.420)*
Pagos de intereses		(1.253.324)	(1.230.448)
Cobro de dividendos		670.985	1.089.955
Pagos impuesto sobre beneficios		(100.001)	(59.927)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		8.692.119	(12.558.956)
Pagos por inversiones		*(3.003.482)*	*(18.002.132)*
Empresas del grupo y asociadas			
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(3.003.482)	(18.002.132)
Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones y dividendos		*11.695.602*	*5.443.176*
Inversiones inmobiliarias		11.695.602	2.241.970
Otros activos		-	3.201.206
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(15.906.831)	(11.625.751)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		*(21.534.874)*	*(4.509.720)*
Devolución de instrumentos de patrimonio		(21.534.874)	(4.509.720)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		*7.735.807*	*(6.214.087)*
Emisión de			
Obligaciones y otros valores negociables		*74.483*	*78.988*
Deudas con entidades de crédito		13.956.294	5.906.925
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito		(6.294.970)	(12.200.000)
Pagos por dividendos		*(2.107.765)*	*(901.944)*
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(1.664.817)	(20.424.412)
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		2.911.014	23.335.427
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	1.246.197	2.911.014

Las notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo.

(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad"), es una sociedad española con NIF número A87436846, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 3 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34195, Folio 1, Sección 8, Hoja M-615106, con domicilio social en la calle de Conde Aranda, número 22, 5º Izda., 28001, Madrid.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") (BOE de 27 de octubre de 2009), con efectos a partir de la constitución de la Sociedad.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en:

la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; y
La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

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

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

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

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

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

capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre – Opción por la aplicación del régimen fiscal especial, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos

exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

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

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

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la mencionada Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

(a) Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007, Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 15/2016 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Las cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 27 de mayo de 2019.

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

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 37.803 miles de euros (negativo de 1.465 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

derivado del Impuesto sobre Sociedades.

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio al 31 de diciembre de 2018.

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

No se han detectado errores existentes a 31 de diciembre de 2018 que obliguen a reformular las cuentas anuales del ejercicio anterior, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones a cierre del ejercicio, han sido mencionados en sus apartados correspondientes.

(f) Estacionalidad de las transacciones

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

(g) Contrato de gestión

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

	31.12.2019	**31.12.2018**
Management fees	2.042.125	1.903.691
Total Management fees	**2.042.125**	**1.903.691**

(3) DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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

La distribución del resultado del ejercicio 2018 y la propuesta para el ejercicio 2019 es la siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
Base de Reparto	Importe	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.198.251	2.348.524
Total	**5.198.251**	**2.348.524**
Aplicación	Importe	Importe
Reserva Legal	519.826	240.759
Dividendos	4.678.425	2.107.765
Total	**5.198.251**	**2.348.524**

(4) PRINCIPIOS CONTABLES

(a) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

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

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

(b) <u>Arrendamientos</u>

(i) <u>Clasificación de arrendamientos</u>

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

(ii) *Arrendamientos operativos*

- Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

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 la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

b. *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, 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 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.

c. *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, la Sociedad aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

La Sociedad 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.

d. *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 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 la Sociedad 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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

- *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

  La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien 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 la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

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

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

(d) <u>Acciones propias de la Sociedad</u>

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

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

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

(e) <u>Distribuciones a accionistas</u>

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, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

(i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

(ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

(f) <u>Efectivo y otros medios líquidos equivalentes</u>

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

(g) Retribuciones a los empleados

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

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

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

(h) Provisiones

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios

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

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases 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 explícita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2015, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases 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) <u>Transacciones entre partes vinculadas</u>

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

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

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

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

(l) Información financiera por segmentos

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

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

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

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

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(n) Medio ambiente

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

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

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes

necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización. En caso de que sea necesario se dotan las oportunas correcciones valoradas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

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

(p) Fianzas

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

(q) Costes por intereses

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

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

(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra organizada internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que la Sociedad considera que dicha información es la más relevante en la evaluación de los resultados de los segmentos en relación a otros grupos que operan en dichos negocios. A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 31 de diciembre de 2019 y su comparativa con el periodo anterior:

	Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	7.273.288	-	7.273.288
Otros Ingresos de explotacion	-	2.227.236	-	2.227.236
Total ingresos ordinarios	-	9.500.524	-	9.500.524
Otros Ingresos	-	-	-	-
Gastos por amortización	-	(1.946.120)	(2.000)	(1.948.120)
Gastos de explotación	(82.636)	(2.801.484)	(532.470)	(3.416.590)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	2.156.582	-	2.156.582
Gastos excepcionales	-	(23.802)	-	(23.802)
Beneficio operativo	(82.636)	6.885.699	(534.470)	6.268.593
Financieros Netos	-	(901.422)	216	(901.206)
Resultado antes de impuestos	(82.636)	5.984.277	(534.255)	5.367.386
Impuestos sobre beneficios	-	-	(169.137)	(169.137)
Beneficio del periodo	(82.636)	5.984.277	(703.391)	5.198.250

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

	Euros			
	31 de diciembre de 2019			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	6.078	6.078
Inversiones Inmobiliarias	-	58.705.630	-	58.705.630
Inversiones financieras a largo plazo	-	-	26.022.208	26.022.208
Total activos no corrientes	-	58.705.630	26.028.286	84.733.916
Existencias	-	-	555.966	555.966
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	958.251	958.251
Periodificaciones a corto plazo	-	-	4.215	4.215
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8.542.639	55.915.711	-	64.458.350
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	1.246.197	1.246.197
Total activos corrientes	8.542.639	55.915.711	2.764.629	67.222.980
Total activos	8.542.639	114.621.341	28.792.915	151.956.897

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

	Euros		
	31 de diciembre de 2019		
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Deudas con Entidades de Crédito l/p y c/p	32.356.717	-	32.356.717
Otros pasivos financieros l/p y c/p	-	1.345.030	1.345.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.171.171	1.717.171
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	22.891.970	22.891.970
Total pasivos no corrientes y corrientes	32.356.717	25.954.171	58.310.888

	Euros		
	31 de diciembre de 2018		
	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa y otros	Total
Deudas con Entidades de Crédito l/p y c/p	47.442.043	-	47.442.043
Otros pasivos financieros l/p y c/p	1.055.227	7.570.578	8.625.806
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.100.153	1.100.153
Total pasivos no corrientes y corrientes	48.497.270	8.670.731	57.168.002

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 31 de diciembre de 2019, el inmovilizado intangible comprende principalmente aplicaciones informáticas.

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	10.000	10.000
Altas	-	-
Coste a 31 de diciembre de 2019	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	(1.922)	(1.922)
Dotaciones	(2.000)	(2.000)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	(3.922)	(3.922)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	6.078	6.078

Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado movimientos en este epígrafe.

Todo el inmovilizado intangible se la Sociedad se encuentra afecto a actividades propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias comprenden 5 hoteles, 1 edificio de viviendas y 5 activos de apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento y que por tanto no están ocupados por la Sociedad.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance de Situación como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

	Euros				
	2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	56.662.631	64.332.952	13.380.271	525.421	134.901.275
Altas	-	521.444	2.440.433	41.605	3.003.482
Traspasos	-	-	479.182	(479.182)	-
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	(24.520.454)	(34.301.502)	(7.581.133)	(81.971)	(66.485.059)
Bajas	(4.566.433)	(4.506.289)	(745.703)	-	(9.818.425)
Coste a 31 de diciembre de 2019	27.575.744	26.046.605	7.973.049	5.874	61.601.272
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(2.536.645)	(714.992)	-	(3.251.637)
Dotaciones	-	(1.403.216)	(537.030)	(5.874)	(1.946.120)
Traspasos	-	1.711.578	315.132	-	2.026.709
Bajas	-	270.719	4.687	-	275.406
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.957.564)	(932.203)	(5.874)	(2.895.642)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	27.575.744	24.089.041	7.040.846	-	58.705.630

	2018				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	43.065.471	40.964.116	7.293.866	156.108	91.479.562
Altas	10.105.794	23.657.689	-	5.669.451	39.432.904
Traspasos	-	-	5.487.015	(5.487.015)	-
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	4.349.621	592.232	599.390	186.877	5.728.120
Bajas	(858.255)	(881.085)	-	-	(1.739.340)
Coste a 31 de diciembre de 2018	56.662.631	64.332.952	13.380.271	525.421	134.901.275
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2017	-	(1.258.578)	(271.410)	-	(1.529.989)
Dotaciones	-	(1.314.031)	(443.582)	-	(1.757.613)
Bajas	-	35.964	-	-	35.964
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(2.536.645)	(714.992)	-	(3.251.637)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	56.662.631	61.796.307	12.665.277	525.421	131.649.636

Durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble "Festamar", "El Puerto", "Las Terrazas", "Bailen" y el "Hotel Tropicana" las cuales han generado un beneficio de 2.156.582 euros.

Durante el ejercicio 2018 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble "El Puerto", "Las Terrazas" y la venta del inmueble "Vivienda" del activo Vistamar por importe total de 2.241.970 euros.

Durante el ejercicio 2018 las desinversiones en activos generaron un beneficio de 538.594 euros en 2018.

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

		Euros	
		2019	2018
Tipo de activo	Nombre	Altas	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	2.658.239	5.907.877
		2.658.239	39.432.904

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

Con fecha 20 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el hotel "Binibeca" en San Luis

(Menorca), por un importe total de 17,5 millones de euros (sin incluir los impuestos y costes de transacción).

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

A 31 de diciembre de 2019 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Las inversiones inmobiliarias, incluidos los activos disponibles a la venta, que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 123 millones de euros a 31 de diciembre de 2019 (131 millones de euros a 31 de diciembre de 2018).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros				
	2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Traspasos	24.520.454	34.301.502	7.581.133	81.971	66.485.059
Coste a 31 de diciembre de 2019	24.520.454	34.301.502	7.581.133	81.971	66.485.059
Traspasos	-	(1.711.578)	(315.132)	-	(2.026.709)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.711.578)	(315.132)	-	(2.026.709)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	24.520.454	32.589.924	7.266.001	81.971	64.458.350

	Euros				
	2018				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2017	4.349.621	592.232	599.389	(513.979)	5.027.263
Traspasos	(4.349.621)	(592.232)	(599.389)	513.979	(5.027.263)
Coste a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-

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 no corrientes mantenidos para la venta

Asimismo, el consejo de administración aprobó al final del ejercicio 2019 el estudio de la venta de los activos Atocha nº 40, Vistamar, Monterrey, Binibeca y Valparaiso. Dichos activos han sido reclasificados como mantenidos para la venta.

Los pasivos no corrientes mantenidos para la venta corresponden en su totalidad a préstamos con entidades de crédito ligados a los activos reclasificados como mantenidos para la venta. El importe total de dichos pasivos no corrientes mantenidos para la venta asciende a 22.891 miles de euros.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el grupo no tiene registrado ningún tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

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

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	153.500	164.912
	153.500	164.912

Seguros

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

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	31.12.2019			**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	**7.090.199**	**27.122.753**	**46.305.284**	**5.803.629**	**22.062.916**	**34.306.380**

A 31 de diciembre 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 78.314 metros cuadrados, quedando únicamente el inmueble residencial de Bailen así como el Hotel Alfaz del Pi vacíos, con 18.364 metros cuadrados, a fecha de formulación de las cuentas anuales. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 1.902 m2 (2.245 m2 en 2018) y en Hoteles y apartamentos turísticos 91.535 m2 (92.424 m2 en 2018).

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

(8) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 son fianzas depositadas en entes públicos y cuentas a cobrar con clientes. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Euros			
	31 de diciembre 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	1.462.418	-	2.060.739	-
Otras participaciones	19.813.393	-	19.658.893	-
Creditos vinculados a participaciones	4.746.397	-	4.746.397	-
Otros activos financieros	-	-	-	3.321.949
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	728.794	-	64.794
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	14.215	-	-
Deudores varios	-	215.242	-	215.242
Total	26.022.209	958.251	26.466.029	3.601.985

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

A 31 de diciembre de 2019 y 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 7 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

(b) <u>Clasificación de los activos financieros por vencimientos</u>

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2019			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.462.418	1.462.418
Instrumentos de patrimonio	-	-	19.813.393	19.813.393
Créditos vinculados a participaciones	-	-	4.746.397	4.746.397
Clientes por ventas y prestación de servicios	728.794	-	-	728.794
Clientes empresas del grupo y asociadas	14.215	-	-	14.215
Deudores varios	215.242	-	-	215.242
	958.251	-	26.022.209	26.980.460

	31 de diciembre de 2018			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	2.060.739	2.060.739
Instrumentos de patrimonio	-	-	19.658.893	19.658.893
Creditos vinculados a participaciones	-	-	4.746.397	4.746.397
Otros activos financieros	3.321.949	-	-	3.321.949
Clientes por ventas y prestación de servicios	64.794	-	-	64.794
Deudores varios	215.242	-	-	215.242
	3.601.985	-	26.466.029	30.068.014

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad recoge en la partida Instrumentos de patrimonio su inversión en participación en empresas del grupo, siendo la composición de la misma la participación en las sociedades Flen SLU, Hotel Mar Bell SLU, Promociones Atocha 40 SLU y Apartamentos Surfing Playa SLU.

31 de diciembre de 2019

en euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell	100%	198.330	176.658	(301.219)	(184.822)	(104.268)	-	4.182.201
Promociones Atocha40	100%	3.000	60.656	(1.391.727)	(1.442.137)	(733.565)	-	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa	100%	79.334	11.258	(77.888)	12.703	9.309	261.006	5.253.378
Flen	100%	1.050.329	823.991	(1.298.314)	576.005	69.382	409.978	7.175.654
TOTAL		1.330.992	1.072.563	(3.069.148)	(1.038.251)	(759.142)	670.984	19.813.393

31 de diciembre de 2018

en euros (no auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell	100%	198.330	187.558	(160.395)	397.545	(92.234)	9.326	4.182.201
Promociones Atocha40	100%	3.000	60.656	(114.065)	(50.410)	(70.285)	2.297	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa	100%	79.334	15.867	261.006	356.207	315.566	890.001	5.098.878
Flen	100%	1.050.329	778.437	455.532	2.284.298	515.997	188.015	7.175.654
TOTAL		1.330.992	1.042.518	442.078	2.987.640	669.004	1.089.639	19.658.893

(9) EXISTENCIAS

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Anticipos a proveedores	555.966	57.745
	555.966	57.745

Los anticipos a proveedores corresponden principalmente a anticipos por las obras que se están ejecutando en los activos.

(10) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Tesoreria	1.246.197	2.911.014
	1.246.197	2.911.014

No hay efectivo ni otros liquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31.12.2019 ni a 31.12.2018.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2019 es de 10,00 euros por acción (10,80 euros por acción a 31 de diciembre de 2018).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	31.12.2019	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%
	100,00%	100,00%

(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 27 de mayo 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.

Con fecha 18 de noviembre se ha aprobado el reparto de prima de emisión por importe de 11.954.124 euros.

A 31 de diciembre de 2019 la prima de emisión del Grupo asciende a 28.470.004 euros (50.004.877 euros a 31 de diciembre del 2018).

(c) Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Reserva legal	529.798	289.039
Reservas voluntarias	(13.900)	(12.186)
	515.898	276.853

Reserva legal

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal de la Sociedad asciende a 529.798 euros (289.039 euros a 31 de diciembre del 2018).

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.

(d) Autocartera

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 146.540 euros (221.023 euros a 31 de diciembre de 2018). Durante el ejercicio 2019 y 2018 la Sociedad ha llevado a cabo desinversiones en su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a las siguientes operaciones: con fecha con fecha 18 de enero a la venta 455 acciones propias con un precio por acción de 10,96, con fecha 10 de mayo a la venta 300 acciones propias con un precio por acción de 11,05, con fecha 06 de junio a la venta 445 acciones propias con un precio por acción de 10,16, con fecha 07 de junio a la venta 3.000 acciones propias con un precio por acción de 10,17, con fecha 29 de julio a la venta 605 acciones propias con un precio por acción de 10,26, con fecha 15 de octubre a la venta 400 acciones propias con un precio por acción de 10,36, con fecha 28 de octubre a la venta 600 acciones propias con un precio por acción de 10,46, con fecha 11 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 10,55, con fecha 25 de noviembre a la venta 405 acciones propias con un precio por acción de 10,66, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,70, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,80, con fecha 29 de noviembre a la venta 250 acciones propias con un precio por acción de 9,91.

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

(e) Dividendos pagados

Con fecha 27 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de la Sociedad según la propuesta formulada por los Administradores de la Sociedad. La distribución es la siguiente:

	2019 Euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	2.348.524
Prima de emisión	21.534.873
Distribución:	
Reserva legal	240.759
Dividendos	23.642.638

Con fecha 27 de mayo de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 2.107.765 euros, a razón de 0,18 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 9.580.749 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 11.688.514 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.

	2018 Euros
Bases de reparto	
Beneficio del ejercicio	1.100.700
Prima de emisión	4.509.720
Distribución:	
Reserva legal	198.756
Dividendos	5.411.664

Con fecha 23 de mayo de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 901.944 euros, a razón de 0,08 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2017 y 4.509.720 euros, a razón de 0,40 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 5.411.664 euros, considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas, el 23 de mayo del 2018. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 1 de junio de 2018.

(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

	31 de diciembre de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	27.982.228	4.374.489
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	985.227	359.803
Proveedores	-	848.129
Proveedores empresas del grupo y asociadas	7.039.649	497.408
Anticipos de clientes	-	70.000
Total pasivos financieros	36.007.104	6.149.829

	31 de diciembre de 2018	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	47.442.043	145.319
Deudas con empresas del grupo	3.259.924	-
Valorados a valor razonable:		
Proveedores	-	512.481
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	512.486
Otros pasivos financieros	1.055.227	4.165.336
Anticipos de clientes	-	25.090
Total pasivos financieros	51.757.195	5.360.711

(b) <u>Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos</u>

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

	31 de diciembre de 2019						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	4.374.489	2.022.091	2.029.817	2.037.722	2.045.810	19.846.788	32.356.717
Deudas con empresas del grupo L/P	-	-	-	-	-	7.039.649	7.039.649
Otros pasivos financieros	359.803	-	-	-	-	985.227	1.345.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.415.537	-	-	-	-	-	1.415.537
Total	6.149.829	2.022.091	2.029.817	2.037.722	2.045.810	27.871.664	42.156.933

	31 de diciembre de 2018						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	145.319	3.112.206	3.150.471	3.189.585	3.229.568	34.760.213	47.587.362
Deudas con empresas del grupo L/P	-	-	-	-	-	3.259.924	3.259.924
Otros pasivos financieros	4.165.336	-	-	-	-	1.055.227	5.220.563
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.100.153	-	-	-	-	-	1.100.153
Total	5.410.808	3.112.206	3.150.471	3.189.585	3.229.568	39.075.364	57.168.002

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

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

(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 985.227 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.055.227 euros a 31 de diciembre del 2018), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

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

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Proveedores	848.129	512.481
Proveedores empresas del grupo y asociadas	497.408	512.486
Otras deudas con Administraciones Públicas	301.634	50.096
Anticipos de clientes	70.000	25.090
	1.717.172	1.100.153

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	18
	Euros	Euros
Ratio operaciones pagadas	33,04	19,23
Ratio operaciones pendientes de pago	9,85	1,94

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios,

incluidos en la partida "Proveedores a corto plazo, empresas vinculadas", "Proveedores empresas de grupo y asociadas" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del Balance de Situación Intermedio Consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

(16) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

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

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

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

(i) *Riesgo de crédito*

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

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

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se

identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 1.246.197 euros (2.911.014 euros a 31 de diciembre de 2018) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 10).

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

(ii) *Riesgo de liquidez*

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

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

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

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.982.228	47.442.043
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.374.489	145.319
Sub-total deuda financiera (a)	**32.356.717**	**47.587.362**
Patrimonio neto (b)	86.530.033	104.901.651
Indice de apalancamiento (a / b)	**0,37**	**0,45**

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

(iv) *Riesgo fiscal*

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

Con fecha 7 de junio de 2018 la Sociedad presentó 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. A fecha de formulación de las presentes Cuenta Anuales no se ha recibido ninguna actualización al respecto.

(17) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Euros	
Saldos deudores	31.12.2019	31.12.2018
Hacienda Pública deudora por IVA	-	167.686
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	-	27.942
	-	195.628

	Euros	
Saldos Acreedores	31.12.2019	31.12.2018
Hacienda Pública, acreedora por IVA	243.178	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	7.718
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	58.456	60.206
Otros	-	32.792
	301.634	100.715

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Beneficio antes de impuestos	5.367.387	2.408.450
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	5.367.387	2.408.450
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	4.690.839	2.168.742
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	676.548	239.707
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(169.137)	(59.927)

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 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.
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 prima de emisión propuesto del 2018: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2017: 4.509.720 euros.
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2018: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2017: 4.509.720 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 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 Valparaiso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018. Hotel Monterey: 1 de febrero de 2017. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015. Hotel Vistamar: 31 de enero de 2017. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Hotel Mar Bell, S.L.U: 29 de junio de 2016. Promociones Atocha 40, S.L.U: 29 de septiembre de 2016. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017. Flen, S.L.U: 10 de julio de 2017

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaiso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. Viviendas Atocha 40. Hotel Tropicana. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

(19) OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad recoge otros ingresos correspondientes a las refacturaciones a las sociedades del grupo de los gastos de gestión asumidos por la Sociedad. Dichos ingresos ascienden a 31 de diciembre de 2019 a 2.227 miles de euros (337 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 430 miles de euros. Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, en el epígrafe de "Gastos de explotación" en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio de 2018 son como sigue:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Servicios de profesionales independientes	3.190.298	2.606.017
Primas de seguros	22.430	37.721
Gastos bancarios	5.538	99.205
Publicidad y propaganda	-	25.002
Suministros	-	2.357
Tributos	198.311	72.922
Otros resultados	13	6.175
	3.416.590	2.849.399

(21) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos financieros	670.985	1.089.955
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(1.572.191)	(1.230.448)
	(901.206)	(140.493)

(22) GASTOS DE PERSONAL

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no ha habido gastos de personal.

(23) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	Euros
	31 de diciembre de 2019
	Sociedades Asociadas
Créditos a empresas	4.746.397
Deudas con empresas del grupo L/P	(7.027.649)
	(2.281.252)

	Euros
	31 de diciembre de 2018
	Sociedades Asociadas
Créditos a empresas	4.746.397
Deudas con empresas del grupo L/P	(3.259.924)
	1.486.474

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

A 31 de diciembre de 2019 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias asciende a 2.042 miles de euros (1.904 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Euros							
	31.12.2019							
	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	-	12.000	-	-	-	-	-	-

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

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes, que ha sido establecida en Junta General por un importe de 12.000 euros anuales. A 31 de diciembre de 2019, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

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

A 31 de diciembre 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

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha tenido ninguna persona empleada.

(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 las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 25.510 euros (24.500 euros a 31 de diciembre de 2018).

(26) HECHOS POSTERIORES

Con fecha 26 de febrero de 2020 se procedió a la venta de los activos Binibeca, Valparaiso, Vistamar y Monterrey por un importe superior al valor en libros.

Con fecha 21 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó la distribución de la prima de emisión restante por un importe de 28.470 miles de euros el día 5 de marzo. Asimismo, el Consejo de Administración aceptó la dimisión de Philippine Derycke como consejera, presidenta y consejera delegada de la Sociedad con fecha 21 febrero. A su vez el Consejo de Administración aprobó el nombramiento de D. Benoît Hérault como consejero, presidente y consejero delegado de la Sociedad.

Desde principios del año 2020, Europa se encuentra enfrentada a una crisis sanitaria relacionada con el COVID-19.

La crisis se ha extendido en los últimos días, lo que ha llevado a muchos países a tomar medidas cada vez más estrictas para tratar de frenar la expansión de la epidemia. En el Real Decreto de 17 de marzo se decretó el cierre de todos los hoteles en España durante el periodo de emergencia.
No se tiene en cuenta ningún impacto relacionado con esta crisis sanitaria en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

Hasta la fecha, es extremadamente difícil evaluar el impacto que esta crisis podría tener en la actividad de la Sociedad para el año fiscal actual.

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

Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2019

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 31 de marzo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Benoît Hérault (Presidente)	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 31 de marzo de 2020

Informe de Gestión individual correspondiente al periodo del 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, en el que se resumen las actuaciones más relevantes ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2019.

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

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

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

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

El 2 de noviembre de 2017 las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (segmento SOCIMIs), con un precio inicial de cotización de 10,55 € por acción. El valor bursátil por acción a 31 de diciembre de 2019 era de 10,00 € por acción.

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a 5.198.251 euros a 31 de diciembre de 2019 (2.348.524 € a 31 de diciembre de 2018).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 7.273 miles de euros (6.619 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y a ingresos por refacturación de gastos por 2.227 miles de euros (337 a 31 de diciembre de 2018).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

En este sentido, caben destacar las siguientes operaciones durante el ejercicio 2019:

Renovaciones de inmuebles

- Bailen 37 (Madrid)

Venta de inmuebles

- Hotel Tropicana (Torremolinos, Malaga)

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cuenta con diez inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

La Sociedad firmo contratos privados con terceros para la venta de activos que representan un valor conjunto de aproximadamente un 55% del valor total de los activos (Hecho relevante de 3 de enero 2020)

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 26 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

6. Operaciones sobre acciones propias

7. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a las siguientes operaciones: con fecha con fecha 18 de enero a la venta 455 acciones propias con un precio por acción de 10,96, con fecha 10 de mayo a la venta 300 acciones propias con un precio por acción de 11,05, con fecha 06 de junio a la venta 445 acciones propias con un precio por acción de 10,16, con fecha 07 de junio a la venta 3.000 acciones propias con un precio por acción de 10,17, con fecha 29 de julio a la venta 605 acciones propias con un precio por acción de 10,26, con fecha 15 de octubre a la venta 400 acciones propias con un precio por acción de 10,36, con fecha 28 de octubre a la venta 600 acciones propias con un precio por acción de 10,46, con fecha 11 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 10,55, con fecha 25 de noviembre a la venta 405 acciones propias con un precio por acción de 10,66, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,70, con fecha 26 de noviembre a la venta 200 acciones propias con un precio por acción de 9,80, con fecha 29 de noviembre a la venta 250 acciones propias con un precio por acción de 9,91.

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

8. 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.

9. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2019.

10. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

Con fecha 26 de febrero de 2020 se procedió a la venta de los activos Binibeca, Valparaiso, Vistamar y Monterrey por un importe superior al valor en libros.

Con fecha 21 de febrero de 2020 el Consejo de Administración aprobó la distribución de la prima de emisión restante por un importe de 28.470 miles de euros el día 5 de marzo. Asimismo el Consejo de Administración aceptó la dimisión de Philippine Derycke como consejera, presidenta y consejera delegada de la Sociedad con fecha 21 febrero. A su vez el Consejo de Administración aprobó el nombramiento de D. Benoît Hérault como consejero, presidente y consejero delegado de la Sociedad.

Desde principios del año 2020, Europa se encuentra enfrentada a una crisis sanitaria relacionada con el COVID-19. La crisis se ha extendido en los últimos días, lo que ha llevado a muchos países a tomar medidas cada vez más estrictas para tratar de frenar la expansión de la epidemia. En el Real Decreto de 17 de marzo se decretó el cierre de todos los hoteles en España durante el periodo de emergencia.

No se tiene en cuenta ningún impacto relacionado con esta crisis sanitaria en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

Hasta la fecha, es extremadamente difícil evaluar el impacto que esta crisis podría tener en la actividad de la Sociedad para el año fiscal actual.

11. Evolución previsible de la Sociedad

El ejercicio de 2019 se ha caracterizado por una continuidad e incremento en el número de turistas que han visitado el país.

La Sociedad ha iniciado el proceso de desinversión en el inicio del año, vendiendo 4 activos a un valor superior al registrado en libros. Dada la pandemia mundial decretada la Sociedad se encuentra en un momento de incertidumbre por la magnitud del impacto del Covid 19 en la economía mundial.

Madrid, el 31 de marzo de 2020

El Consejo de Administración

D. Benoît Hérault (Presidente)

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

DILIGENCIA QUE HACE CONSTAR EL SECRETARIO DEL CONSEJO:

Dado que la "diligencia de firmas" no ha podido ser firmada por los Consejeros en este acto, al no celebrarse el consejo de manera presencial, sino mediante conferencia telefónica múltiple, como consecuencia de la situación provocada por la pandemia de coronavirus COVID19, el Sr. Secretario, hace constar que todos los miembros del Consejo de Administración, presentes o representados, asistieron a la sesión formulando las cuentas anuales y que ningún Consejero ha manifestado oposición o reserva alguna con respecto (i) a la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad y (ii) a la formulación del informe de gestión de la Sociedad, ambos correspondientes al ejercicio de 2019.

De todo lo cual, como Secretario del Consejo de ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., doy fe:

Don Javier Sanz Arrechea
31/Marzo/2020

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS

Madrid, a 23 de abril de 2020

CONTENIDO

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

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

(i) Hotel Mar-Bell, S.L.U., adquirida por la Sociedad el 29 de junio de 2016.

(ii) Promociones Atocha 40, S.L.U., adquirida por la Sociedad el 29 de septiembre de 2016.

(iii) Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., adquirida por la Sociedad el 24 de febrero de 2017.

(iv) Flen, S.L.U., adquirida por la Sociedad el 18 de julio de 2017.

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

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

b) Los activos

A fecha de emisión del presente Manual, la Sociedad cuenta con un portfolio total de doce (8) activos, de los cuales ocho (6) son titularidad directa de la Sociedad y cuatro (2) son titularidad de las Filiales:

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

- Apartamentos turísticos “Festa” en Avenida de Roma, 94, Estartit (Gerona) adquiridos el 29 de diciembre de 2015.

- Apartamentos turísticos “Las Terrazas” en Avenida Sierra Morena 2, Manilva (Málaga) adquiridos el 21 de abril de 2016.

- Hotel “Mar Bell” en Camino del Faro s/n, Puerto Soller (Mallorca, Islas Baleares) adquirido el 29 de junio de 2016 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Hotel Mar-Bell, S.L.U.

- Hotel y apartamentos turísticos “Cecilia” en Carrer de la Gavina, s/n, Portocolom (Mallorca, Islas Baleares), adquirido el 31 de enero de 2017.

- Apartamentos turísticos “Surfing Playa” en avenida del Rei Jaume I 83, Santa Ponsa (Mallorca, Islas Baleares) adquiridos el 24 de febrero de 2017 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.

- Inmueble situado en suelo de uso hotelero en Alfaz del Pi (Alicante) adquirido el 7 de febrero de 2018.

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

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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

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

a) Órgano de administración

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

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

- D. Benoît Hérault (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Yan Perchet (Consejero dominical)
- D. Nicolas Ruggieri (Consejero dominical)
- Dª. Carole Faucher (Consejera dominical)
- D. Jean Pierre Quatrhomme (Consejero dominical)
- D. Nicolas Boulet (Consejero dominical)
- D. Jean Louis Charon (Consejero independiente)
- D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

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

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

b) Contrato de servicios y de gestión

Como se ha indicado, la Sociedad tiene suscrito un contrato de servicios y de gestión con la sociedad Gestora, esto es, Elaia Management Spain, S.L.U. – anteriormente Eurosic Management Spain, S.L.U., una sociedad perteneciente indirectamente al mismo accionista último de la Sociedad. A través del

mencionado contrato de servicios, la Gestora, por sí misma o a través de otras sociedades, presta entre otros los siguientes servicios:

1. *Asesoramiento en la adquisición de activos de la Sociedad y sus filiales*

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

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

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

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

- ✓ la elaboración, validación y aplicación del Plan empresarial por activo y/o del Presupuesto anual;
- ✓ el seguimiento pericial de los bienes inmuebles según la normativa aplicable;
- ✓ el seguimiento de la comercialización de potenciales alquileres, que incluye la selección de los agentes inmobiliarios mandatarios encargados del alquiler, la supervisión de la elaboración de los modelos de arrendamiento y de mandatos de comercialización, la asistencia a los agentes inmobiliarios para determinar los alquileres de presentación y la estrategia de comercialización, la elaboración de ofertas de arrendamiento, la negociación del arrendamiento y los anexos, todo ello, en su caso, con la ayuda de los proveedores

externos designados por la Sociedad. Debe señalarse que los arrendamientos irán firmados por la Sociedad;

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

3. <u>Asesoramiento en la venta de los activos</u>

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

- ✓ Identificación y selección de los activos inmobiliarios objeto de venta.
- ✓ Organización del expediente de venta.
- ✓ Asistencia en la redacción de cartas de exclusividad y acuerdos de confidencialidad.
- ✓ Gestión pericial de los activos inmobiliarios.
- ✓ Gestión de la redacción de contratos relativos a la venta y la negociación de su contenido con el comprador.
- ✓ Gestión de la redacción de los documentos sociales necesarios para la venta.
- ✓ Selección de los consejeros y partes externas (abogados, notarios, peritos, técnicos, auditores,…).
- ✓ Validación y seguimiento del presupuesto relativo a cada proyecto de venta.

4. *Servicios relativos a la gestión administrativa, jurídica, contable y financiera de la Sociedad y sus filiales*

   La Sociedad y sus filiales delegan en la Gestora las tareas administrativas, jurídicas, contables y financieras relativas a dichas sociedades, que incluirán a título enunciativo:

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

5. *Servicios de reporting*

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

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

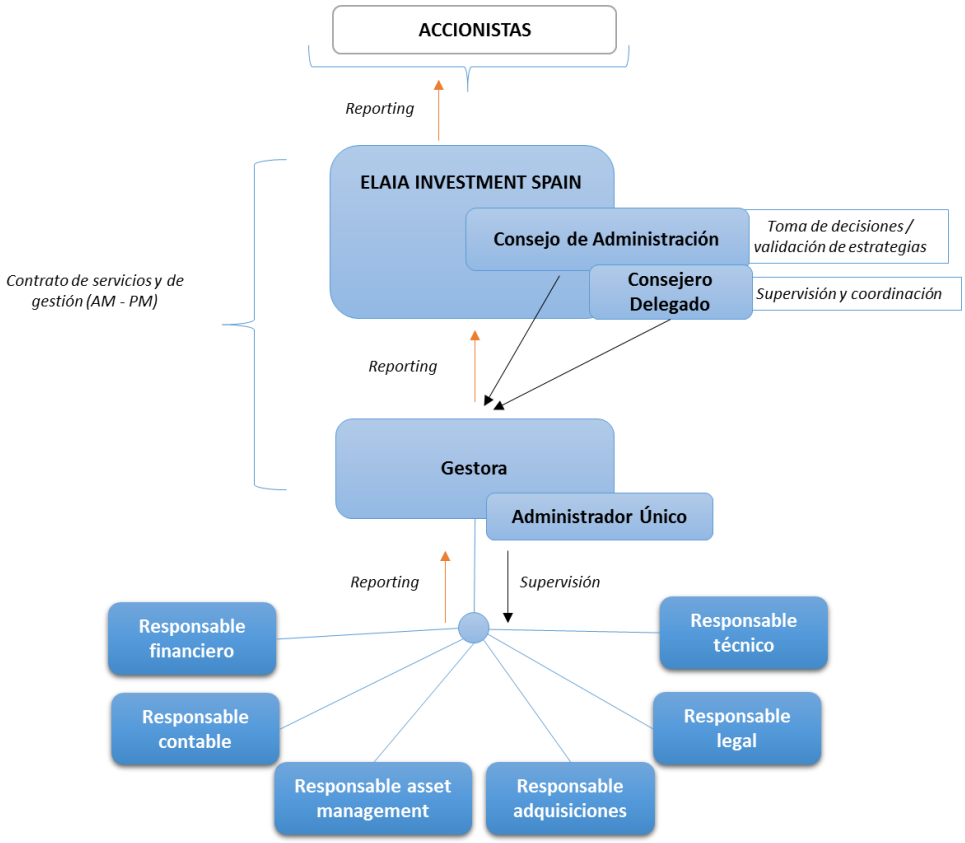
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

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

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

c) *Estructura de Gobierno*

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



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

d) *Entorno de control de la Sociedad*

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

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

- Establecimiento de estrategias y objetivos: La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio y largo plazo, el cual ha sido definido por la Gestora y validado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición y gestión de activos turísticos (hoteles y apartamentos turísticos) y, en menor medida, activos residenciales, para su

explotación en régimen de arrendamiento, en zonas turísticas con amplia demanda, en primera línea de playa y con expectativas de desarrollo en el corto – medio plazo.

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

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

- Canal de denuncias: Para un mayor control sobre el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad y de los procedimientos de la Gestora, la Gestora misma dispone de una comunicación directa con el Consejero Delegado de la Sociedad, mediante el cual se puede transmitir por cualquier persona relacionada con la Sociedad o con la Gestora, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad y de la Gestora.

- Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con un equipo con las capacidades necesarias para desempeñar sus funciones y con una dilatada y amplia experiencia en el sector. En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes características (las cuales resultan de aplicación a la Sociedad como de la Gestora):

  - Formación universitaria y postgrado

  - Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (análisis de inversiones, contable y financiero, legal y técnica)

  - Experiencia en finanzas

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

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;

- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;

- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;

- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;

- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y

- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

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

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

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

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

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

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

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

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

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

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

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

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

- Criterios cuantitativos de riesgo.

- Criterios cualitativos.

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

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Pagos y tratamiento de gastos.

- Impagos y gestión de la morosidad.

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

Tal y como se describe en el gráfico incluido en la sección 2 anterior, la Gestora lleva a cabo una labor de preparación de la información y supervisa a su vez la elaboración proporcionada por sus asesores

externos y subcontratistas, la cual también cubre la verificación de la eficacia del sistema del control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información requeridas por el mercado.

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

a) Adquisiciones

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

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

b) Seguimiento y gestión

- Planificación y presupuestos: Anualmente se elabora un presupuesto anual a cinco años vista, el cual es revisado trimestralmente. Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de un oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha obtenido el visto bueno en primera instancia por el Consejero Delegado y los asesores externos, y ha sido aprobada en Consejo de Administración. La planificación y presupuestación, así como la elaboración del *business plan,* es elaborada por diversos departamentos de la Gestora, siendo revisado en su conjunto por la dirección de la misma antes de ser presentada al Consejo de Administración. La Gestora realiza el seguimiento y revisión periódica del *business plan*.

- Registro de ingresos y cuentas a cobrar: El responsable de asset management de la Gestora es el encargado de realizar la gestión de los alquileres y gastos de todos los activos, sin perjuicio de la externalización de dicha función para los activos residenciales. Sus funciones se encuentran supervisadas por el responsable contable, el responsable financiero y por el Consejero Delegado de la Sociedad. La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y transmitida al responsable contable de forma continua. Destacar los siguientes principios que rigen dentro de la gestora:

  - Responsabilidades delimitadas;

  - Separación de funciones de carácter incompatible;

  - Ningún empleado en solitario puede ser responsable de una transacción en su totalidad;

  - Aplicación continua de normativa legal vigente;

  - Instrucciones escritas;

  - Prohibición del uso de dinero en efectivo; e

- Instrucciones claras en el pago de facturas (sistema de validación de facturas con doble firma, por personas distintas de la organización,).

- Poderes: La Sociedad y sus filiales tienen un doble sistema de poderes, por medio del cual se otorgan poderes limitados hasta la cantidad de 1.000.000 € para la gestión ordinaria de los pagos de la Sociedad a entidades externas, quedando apoderado de forma interna el Consejero Delegado para todas la totalidad de las operaciones.

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

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

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros: El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma así como el gasto por intereses, es calculado bajo la supervisión de la Gestora. Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados al responsable contable de cara a su registro contable y, una vez recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres semestrales y anuales, es chequeado por parte de los responsables financieros su adecuado registro.

- Proceso de cierre y reporting: Desde un punto de vista administrativo y contable, la Sociedad y la Gestora tiene parcialmente externalizadas las funciones contables y totalmente las funciones de gestión de impuestos con un proveedor externo, Soreco. El responsable financiero y el responsable contable de la Gestora son los encargados de llevar el proceso y de supervisar a los proveedores externos.

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continúo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad y así asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual.

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

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

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

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

CONCLUSIÓN

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