

Madrid, a 19 de abril de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 3/2020”), Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Elaia”) por medio de la presente publica la siguiente **información financiera del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020:**

#### OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente (Mazars)
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Individuales emitido por un Auditor Independiente (Mazars)
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
- 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) Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB el pasado octubre de 2017.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores

**ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.**  
D. 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  
emitido por un Auditor Independiente

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
e Informe de Gestión Consolidado  
del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2020

## 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 a 31 de diciembre de 2020, 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 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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria 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 los activos inmobiliarios

El activo del balance consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2020 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente y en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente por importe de 73.616 y 15.127 miles de euros, respectivamente. Tal y como se indica en las Notas 5.a y 9 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de un tasador externo independiente para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de The Royal Institution of Chartered Surveyors "RIC". Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 86,5% del total activo del Grupo a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Por último, hemos verificado que en las Notas 2.b, 5.a y 9 de la memoria consolidada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Tal y como se indica en las Nota 1 de la memoria consolidada adjunta, las sociedades que componen el Grupo forman parte del Régimen Fiscal SOCIMI. Por tanto, durante el ejercicio 2020 las sociedades que componen el Grupo se encuentran reguladas 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por el Grupo y la revisión de dicha metodología. Adicionalmente hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad Dominante los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte, y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como el grado de cumplimiento de la normativa fiscal y mercantil vigente por parte de las sociedades que componen el Grupo.

Por último, hemos revisado que en las Notas 1, 2.a, 3, 12.e y 18 de la memoria consolidada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera y fiscal aplicables.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, 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 2020 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, 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados 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 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.

Madrid, 22 de marzo de 2021

MAZARS AUDITORES, S.L.P.  
ROAC N° S1189



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/05546  
SELLO CORPORATIVO: 96,00, EUR.  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

María Pilar Cabodevilla Artieda  
N° ROAC 18431

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

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2020**

*bu* *+* *3* *CF bu*  
*^* *tt*

## ÍNDICE

(1)	<b>NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO</b>	9
(2)	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS</b>	12
	(a) Marco normativo	12
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	13
	(c) Moneda funcional y de presentación	14
	(d) Comparación de la información	14
	(e) Corrección de errores	14
	(f) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	15
	(g) Cambios en la composición del grupo	15
	(h) COVID-19	15
(3)	<b>DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS</b>	16
(4)	<b>PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN</b>	17
	(a) Entidades dependientes	17
	(b) Combinaciones de negocios	17
	(c) Homogeneización de partidas	19
(5)	<b>PRINCIPIOS CONTABLES</b>	19
	(a) Inversiones inmobiliarias	19
	(b) Arrendamientos	20
	(c) Instrumentos financieros	21
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	23
	(e) Distribuciones a accionistas	23
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24
	(g) Retribuciones a los empleados	24
	(h) Provisiones	25
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	25
	(j) Impuesto sobre beneficios	25
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	27
	(l) Información financiera por segmentos	27
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
	(n) Medioambiente	28
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	28
	(p) Fianzas	28
	(q) Costes por intereses	29
(6)	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS</b>	29

*He*

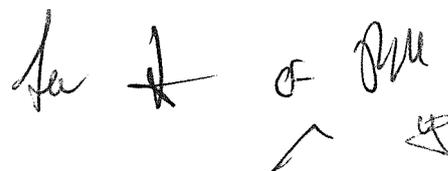
*A*

*U of*

*Oru*

(7)	<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	32
(8)	<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	32
(9)	<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	33
(10)	<b>ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	37
	(a) <b>Clasificación de los activos financieros por categorías</b>	37
	(b) <b>Clasificación de los activos financieros por vencimientos</b>	37
(11)	<b>EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	38
(12)	<b>PATRIMONIO NETO</b>	38
	(a) <b>Capital</b>	38
	(b) <b>Prima de emisión</b>	38
	(c) <b>Reservas</b>	39
	(d) <b>Autocartera</b>	39
	(e) <b>Dividendos pagados</b>	40
(13)	<b>PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	40
	(a) <b>Clasificación de los pasivos financieros por categorías</b>	40
	(b) <b>Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos</b>	41
(14)	<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	42
(15)	<b>ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>	42
(16)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES</b>	42
(17)	<b>POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS</b>	43
	(a) <b>Factores de riesgo financiero</b>	43
(18)	<b>SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL</b>	45
(19)	<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	47
(20)	<b>OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN</b>	47
(21)	<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	47
(22)	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	48
(23)	<b>SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS</b>	48
	(a) <b>Saldos con empresas asociadas y vinculadas</b>	48
	(b) <b>Transacciones con empresas asociadas y vinculadas</b>	48
	(c) <b>Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo</b>	48
	(d) <b>Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital</b>	49
(24)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS</b>	50
(25)	<b>HONORARIOS DE AUDITORIA</b>	50
(26)	<b>HECHOS POSTERIORES</b>	50

Σ



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

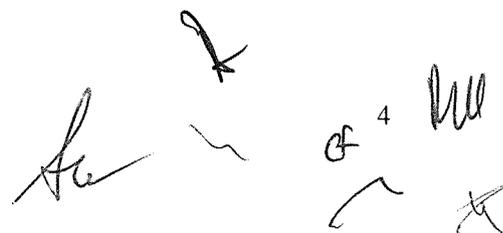
Balance Consolidado correspondiente al ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019 (Reexpresado)
Inmovilizado intangible	7	5.058	9.336
Otro inmovilizado intangible		5.058	9.336
Inmovilizado material	8	180.847	246.194
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		180.847	246.194
Inversiones inmobiliarias	9	73.616.156	73.472.924
Terrenos		27.507.465	27.749.761
Construcciones		31.271.872	31.201.379
Inmovilizado en obras		14.789.260	14.451.684
Construcciones en curso		47.559	70.100
Inversiones financieras a largo plazo	10	1.102.612	1.748.990
Otros activos financieros L/P		1.102.612	1.748.990
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>74.904.673</b>	<b>75.477.444</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	15.127.140	84.959.374
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.651.198	2.439.137
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		89.794	799.105
Activos por impuestos corrientes	18	-	119.133
Otros créditos con las Adm. Públicas	18	1.369.580	391.726
Deudores varios		191.824	1.129.173
Periodificaciones a corto plazo activo		30.388	5.583
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	10.855.099	1.344.775
<b>Total activos corrientes</b>		<b>27.663.825</b>	<b>88.748.869</b>
<b>Total activo</b>		<b>102.568.498</b>	<b>164.226.313</b>

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



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

Balance Consolidado correspondiente al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Expresado en euros)

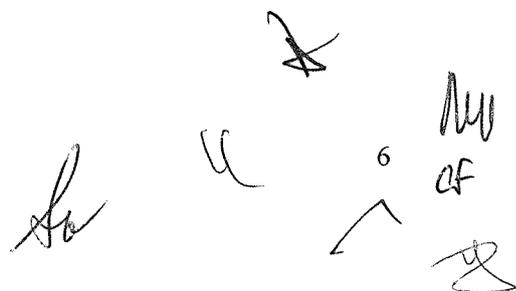
<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019 (Reexpresado)
Capital	12a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	12b	-	28.470.004
Otras reservas	12c	(4.438.331)	(1.464.487)
Otras aportaciones de socios		41.200.000	41.200.000
Dividendo a cuenta		(7.321.575)	-
Resultado del ejercicio		15.450.762	689.298
Acciones propias	12d	(197.370)	(146.539)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>55.985.906</b>	<b>80.040.696</b>
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Deudas a largo plazo		38.319.785	39.190.923
Deudas con entidades de crédito L/P	13	37.684.792	37.976.019
Otros pasivos financieros L/P	13 y 14	634.993	1.214.904
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>38.329.980</b>	<b>39.201.118</b>
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta		-	35.441.913
Provisiones a corto plazo	18	-	1.846.952
Deudas a corto plazo	13	3.581.949	5.760.849
Deudas con entidades de crédito C/P		3.454.579	5.139.630
Otros pasivos financieros C/P		127.370	621.219
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13 y 15	4.670.663	1.934.785
Proveedores		264.756	1.831.835
Proveedores empresas del grupo y asociadas		-	115
Pasivos por impuesto corriente	18	4.179.743	-
Otras deudas con Administraciones Públicas		136.164	4.204
Anticipos de clientes		90.000	98.631
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>8.252.612</b>	<b>44.984.499</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>102.568.498</b>	<b>164.226.313</b>

Las notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance 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 2020 y 2019  
 (Expresado en euros)

<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</b>	Nota	<b>2020</b>	<b>2019</b> (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocio	4 y 19	5.229.936	9.448.114
Ingresos por arrendamientos		2.945.290	8.933.085
Otros ingresos de explotación		2.284.646	515.029
Otros ingresos	20	23.243	318.211
Gastos por amortización	7, 8 y 9	(1.518.339)	(3.188.247)
Otros gastos de explotación	21	(3.072.908)	(3.423.816)
Servicios exteriores		(2.139.978)	(3.201.020)
Tributos		(798.050)	(221.946)
Otros gastos de gestión corriente		(134.880)	(850)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9	19.443.843	1.586.368
<b>Resultado de las operaciones</b>		<b>20.105.775</b>	<b>4.740.630</b>
Ingresos financieros	22	847	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		847	-
Gastos financieros	22 y 13	(2.120.033)	(2.111.569)
Por deudas con terceros		(2.120.033)	(2.111.569)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(2.119.186)</b>	<b>(2.111.569)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>17.986.589</b>	<b>2.629.061</b>
Impuesto sobre beneficios	18	(2.535.827)	(1.939.763)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>15.450.762</b>	<b>689.298</b>

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


  
 A collection of handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a checkmark-like mark at the top, and several other initials and a number '6' on the right side.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente  
 al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019  
 (Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u> <u>(Reexpresado)</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	15.450.762	689.298
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
<b>Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)</b>	<b>15.450.762</b>	<b>689.298</b>

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2018	11.292.420	50.004.877	(54.816)	41.200.000	-	2.702.116	(221.023)	104.923.574
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	1.101.834	-	1.101.834
Operaciones con socios y propietarios								
- Distribución de dividendos	-	(21.534.873)	-	-	-	(2.107.766)	-	(23.642.639)
- Acciones propias	-	-	(1.715)	-	-	-	74.484	72.769
Otras operaciones	-	-	594.350	-	-	(594.350)	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>11.292.420</b>	<b>28.470.004</b>	<b>537.819</b>	<b>41.200.000</b>	<b>-</b>	<b>1.101.834</b>	<b>(146.539)</b>	<b>82.455.538</b>
Corrección de errores	-	-	(1.001.153)	-	-	(412.536)	-	(1.413.689)
<b>Saldo a 1 de enero de 2020</b>	<b>11.292.420</b>	<b>28.470.004</b>	<b>(463.334)</b>	<b>41.200.000</b>	<b>-</b>	<b>689.298</b>	<b>(146.539)</b>	<b>81.041.849</b>
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	15.450.762	-	15.450.762
Operaciones con socios y propietarios								
- Distribución de dividendos	-	(28.470.004)	-	-	(7.321.575)	(4.678.425)	-	(40.470.004)
- Acciones propias	-	-	14.130	-	-	-	(50.831)	(36.701)
Otras operaciones	-	-	(3.989.127)	-	-	3.989.127	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>11.292.420</b>	<b>-</b>	<b>(4.438.331)</b>	<b>41.200.000</b>	<b>(7.321.575)</b>	<b>15.450.762</b>	<b>(197.370)</b>	<b>55.985.906</b>

Las notas 1 a 26 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 de flujos de efectivo consolidado  
correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020  
(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019 (Reexpresado)
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>243.343</u>	<u>1.820.671</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>17.986.589</i>	<i>2.629.061</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>(15.806.318)</i>	<i>3.713.448</i>
Amortización del inmovilizado	7, 8 y 9	1.518.339	3.188.247
Ingresos financieros	22	(847)	-
Gastos financieros	22	2.120.033	2.111.569
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	9	(19.443.843)	(1.586.368)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>(799.864)</i>	<i>(2.719.870)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		668.806	(127.513)
Otros activos corrientes y no corrientes		(24.805)	12.116
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(1.443.865)	245.274
Otros pasivos		-	(2.849.747)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(1.137.064)</i>	<i>(1.801.968)</i>
Pagos de intereses	22	(1.054.008)	(1.656.686)
Cobros de intereses		847	-
Pagos impuesto sobre beneficios	18	(83.903)	(145.282)
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<u>52.815.989</u>	<u>3.645.623</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(1.610.904)</i>	<i>(7.689.577)</i>
Inversiones inmobiliarias	9	(1.610.904)	(7.689.577)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>54.426.893</i>	<i>11.335.200</i>
Inversiones inmobiliarias	9	53.780.515	11.335.200
Otros activos		646.378	-
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<u>(43.549.008)</u>	<u>(9.160.690)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(36.701)</i>	-
Emisión de instrumentos de patrimonio		(203.479)	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		166.778	-
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	13	<i>3.070.000</i>	<i>22.433.604</i>
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito		3.070.000	22.433.604
Deudas con entidades de crédito		(6.112.303)	(7.951.654)
<i>Pagos por dividendos</i>	3	<i>(40.470.004)</i>	<i>(23.642.640)</i>
<b>E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<u>9.510.324</u>	<u>(3.694.396)</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	1.344.775	5.039.171
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	<u>10.855.099</u>	<u>1.344.775</u>

Las notas 1 a 26 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado.


  
CF 8

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

### (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 21 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Benoît Jean Pierre Hérault, como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, sustituyendo a Dª. Philippine Sophie Marie Joseph Derycke en dichas funciones. Asimismo, D. Benoît Jean Pierre Hérault fue nombrado 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 Dª. Philippine Sophie Marie Joseph Derycke.

Con fecha 31 de marzo de 2020 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U., Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., Flen, S.L.U. (en adelante 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 BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs - MAB-SOCIMIs) desde el 2 de noviembre de 2017.



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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

La composición del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 Serrano, 16 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 Serrano, 16 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 Serrano, 16 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 Serrano, 16 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

*[Handwritten signatures and initials]*  
cf 10 *[Handwritten mark]*

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 Ley 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.

11  
CF  
^

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

- 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;



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a star symbol, and initials 'CF' and '12' on the right.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

- 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 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido 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 2020 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2020.

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 2020 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 19.411 miles de euros (positivo de 43.764 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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.

13

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

### Valoración de los activos no corrientes

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

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

### Impuesto sobre beneficios

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

### (c) Moneda funcional y de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

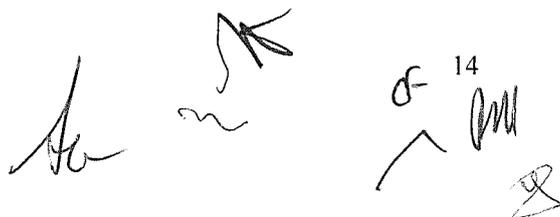
### (d) Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2020 y el 2019 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

Con la finalidad de que los estados financieros consolidados reflejen mejor la imagen fiel del Grupo y proporcionen una información más relevante, durante el ejercicio 2020 se ha procedido a la reexpresión del activo, pasivo, cuenta de pérdidas y ganancias y estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anterior, por lo que la información comparativa correspondiente a dichas partidas patrimoniales del ejercicio 2019 que figura en las presentes cuentas anuales consolidadas difieren de las aprobadas por la Junta General en fecha 26 de mayo de 2020. A continuación se detallan las correcciones realizadas:



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature on the left, a stylized mark in the center, and initials 'G' and 'M' with the number '14' on the right.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

- Se ha reclasificado del epígrafe del activo no corriente "Inversiones inmobiliarias - Construcciones" al epígrafe del activo corriente "Activos no corrientes mantenidos para la venta", ambos del balance consolidado, un importe de 8.133.686 euros.
- Se ha reducido el resultado del ejercicio 2019 que figura en el epígrafe del patrimonio neto "Resultado del ejercicio" y el saldo del activo corriente "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", ambos del balance consolidado, un importe de 412.536 euros.
- El saldo de Anticipo de proveedores que figuraba en el epígrafe de Existencias se ha reclasificado al epígrafe de Deudores varios del activo corriente del balance por importe de 913.931 euros. Esta reclasificación ha tenido su reflejo en el Estado de flujos de efectivo consolidado en las partidas correspondientes del epígrafe Cambios en el capital circulante.
- Se ha reducido el epígrafe Otras reservas del patrimonio neto consolidado por importe de 1.001 miles de euros, reduciendo el epígrafe "Inversiones inmobiliarias - Construcciones" del del activo no corriente del balance consolidado.
- Se ha reclasificado deuda con entidades financieras del epígrafe Pasivos no corrientes mantenidos para la venta a los epígrafes de Deudas con entidades de crédito por importe de 10.747 miles de euros.
- La comisión por intermediación en la venta de los activos inmobiliarios se ha reclasificado del epígrafe de Servicios exteriores al epígrafe Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado por importe de 270.214 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- Los dividendos pagados en el ejercicio 2019 con cargo a la Prima de emisión, se han reclasificado del epígrafe Devolución de instrumentos de patrimonio al epígrafe Pagos por dividendos por importe de 21.534.874 euros en el Estado de flujos de efectivo consolidado.

### (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 2020.

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

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del grupo.

### (h) COVID-19

El COVID-19 fue declarado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

En relación a la actividad del Grupo, el COVID-19 ha tenido un impacto directo en un doble sentido como consecuencia de las restricciones en la movilidad de las personas tanto en el ámbito nacional como para los extranjeros que visitan España:

- Descenso de los ingresos por arrendamientos: la mayoría de los inmuebles del Grupo están relacionados con la actividad turística, siendo los principales clientes operadores turísticos,

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

cuya actividad se ha visto muy reducida en el ejercicio 2020. El Grupo esta negociando con sus clientes reducciones temporales en los alquileres (véase Nota 5).

- Determinadas operaciones de ventas de activos inmobiliarios se han visto aplazadas o canceladas temporalmente. Aquellos activos inmobiliarios que estaban clasificados en Activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio 2019 y que no se han vendido en el ejercicio 2020 se han reclasificado a Inversiones inmobiliarias al cierre de este último ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se trata de un impacto temporal y que el Grupo recuperará sus niveles de actividad habituales antes de la pandemia según se vaya reactivando la actividad económica y en especial la actividad turística.

### (3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	2020
<b>Base de Reparto</b>	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	12.854.509
<b>Total</b>	<b>12.854.509</b>
<b>Aplicación</b>	<u>Importe</u>
Prima de emisión	-
Reserva Legal	1.208.861
Dividendo activo a cuenta	7.321.575
Dividendos	4.324.073
<b>Total</b>	<b>12.854.509</b>

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

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

De la cifra de dividendos que figura en el cuadro anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en reunión celebrada el 31 de marzo de 2020 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 7.321.575 euros, importe que se incluye en el

16  
CF  
[Handwritten signatures and initials]

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos propios" del capítulo "Patrimonio neto" del balance consolidado adjunto. Al cierre del ejercicio dichos dividendos se encontraban totalmente satisfechos (Nota 12.e).

### (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 2020.

#### (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) Combinaciones de negocios

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 el exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

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 2020 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020								
En euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell, S.L.U. (*)	100%	198.330	576.441	(288.540)	486.231	(134.931)	-	5.141.794
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	100%	3.000	(8.195.137)	8.200.261	8.124	10.008.035	6.750.000	8.124
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(66.630)	(183.641)	(170.937)	(94.334)	-	5.253.378
Flen, S.L.U. (*)	100%	1.050.329	(7.988.545)	8.684.650	1.746.434	8.920.447	7.401.721	1.744.742
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>(15.673.871)</b>	<b>16.412.730</b>	<b>2.069.852</b>	<b>18.699.217</b>	<b>14.151.721</b>	<b>12.148.038</b>

(\*) Sociedades no auditadas.

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

31 de diciembre de 2019								
En euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
Hotel Mar-Bell, S.L.U. (*)	100%	198.330	176.658	(301.219)	73.769	(104.268)	-	4.182.201
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	100%	3.000	60.656	(1.391.727)	(1.328.071)	(733.565)	-	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	11.258	(77.888)	12.704	9.309	261.007	5.253.378
Flen, S.L.U. (*)	100%	1.050.329	823.991	(1.298.314)	576.006	69.382	409.978	7.175.654
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>1.072.563</b>	<b>(3.069.148)</b>	<b>(665.593)</b>	<b>(759.142)</b>	<b>670.985</b>	<b>19.813.393</b>

(\*) Sociedades no auditadas.


  
 18

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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 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

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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) Arrendamientos

#### (i) Clasificación de arrendamientos

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

#### (ii) Arrendamientos operativos

##### - Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including the number 20 and a checkmark.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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. Activos financieros*

*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 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 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.

*Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros*

4

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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.

### 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.

### c. 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 y modificaciones de pasivos financieros

22

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a signature 'ba', another signature, and initials 'cf'.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente contra reservas en Patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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, la 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 mencionada Ley.

23

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

- (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) 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.

  
  
  
24  
CF  


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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

### (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 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.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and a signature on the right with the number 25 written above it.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

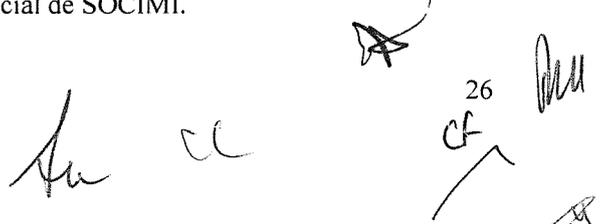
Con fecha 22 de diciembre de 2015, y con efectos a partir de su constitución, la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 27 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente HOTEL MAR BELL, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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.



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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

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

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

**(n) 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.

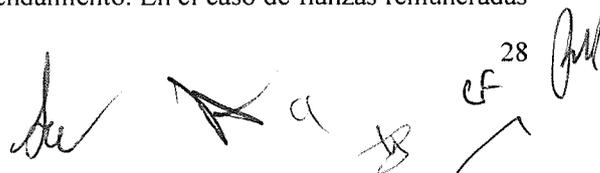
**(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

28 

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 2020 y 2019, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Viviendas: Bailén y Atocha 40 (este último, vendido en febrero de 2020).
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Mar Bell, Tropicana (vendido en 2019), Cecilia, Vistamar (vendido en febrero de 2020), Monterrey (vendido en febrero de 2020), Surfing Playa, Sants (vendido en enero de 2020), Binibeca (vendido en febrero de 2020), Alfaz del Pi y Valparaiso (vendido en febrero de 2020).

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 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and several initials and a date '29' on the right.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

Euros				
31 de diciembre de 2020				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	9.304	2.935.987	-	2.945.290
Otros ingresos de explotación	22.466	2.189.073	73.107	2.284.646
Otros resultados	-	20.121	3.122	23.243
Gastos por amortización	-	(1.516.339)	(2.000)	(1.518.339)
Gastos de explotación	(510.713)	(1.334.577)	(1.227.617)	(3.072.908)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	10.609.330	8.469.513	365.000	19.443.843
Beneficio operativo	10.130.386	10.763.778	(788.388)	20.105.776
Financieros Netos	(83.711)	(1.951.791)	(83.684)	(2.119.186)
Resultado antes de impuestos	10.046.675	8.811.987	(872.072)	17.986.590
Impuestos sobre beneficios	(1.724.063)	(74.999)	(736.765)	(2.535.827)
Beneficio del periodo	8.322.612	8.736.988	(1.608.838)	15.450.763

Euros				
31 de diciembre de 2019				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	81.019	8.852.066	-	8.933.085
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)	(2.248.303)	(532.470)	(3.423.816)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	795.646	790.722	-	1.586.368
Beneficio operativo	62.081	5.213.019	(534.470)	4.740.630
Financieros Netos	(127.821)	(1.983.965)	217	(2.111.569)
Resultado antes de impuestos	(65.740)	3.229.054	(534.253)	2.629.061
Impuestos sobre beneficios	(530.341)	(1.240.285)	(169.137)	(1.939.763)
Beneficio del periodo	(596.081)	1.988.769	(703.390)	689.298


  
 30

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020**  
**(Expresado en euros)**

Euros				
31 de diciembre de 2020				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	981	4.078	5.058
Inmovilizado material	-	180.847	-	180.847
Inversiones Inmobiliarias	-	73.616.156	-	73.616.156
Inversiones financieras a largo plazo	687	633.505	468.420	1.102.612
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>687</b>	<b>74.431.488</b>	<b>472.498</b>	<b>74.904.673</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9.250.993	5.876.147	-	15.127.140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	587.981	1.063.218	-	1.651.199
Periodificaciones a corto plazo	-	30.388	-	30.388
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	10.855.099	10.855.099
<b>Total activos corrientes</b>	<b>9.838.974</b>	<b>6.969.753</b>	<b>10.855.099</b>	<b>27.663.825</b>
<b>Total activos</b>	<b>9.839.661</b>	<b>81.401.241</b>	<b>11.327.597</b>	<b>102.568.498</b>

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	-	73.472.924	-	73.472.924
Inversiones financieras a largo plazo	687	1.723.047	25.256	1.748.990
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>687</b>	<b>75.442.165</b>	<b>34.592</b>	<b>75.477.444</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	16.472.646	68.486.728	-	84.959.374
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	856.684	-	1.582.453	2.439.137
Periodificaciones a corto plazo	1.369	-	4.214	5.583
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	1.344.775	1.344.775
<b>Total activos corrientes</b>	<b>17.330.699</b>	<b>68.486.728</b>	<b>2.931.442</b>	<b>88.748.869</b>
<b>Total activos</b>	<b>17.331.386</b>	<b>143.928.893</b>	<b>2.966.034</b>	<b>164.226.313</b>

Euros				
31 de diciembre de 2020				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Provisiones a largo plazo	-	10.195	-	10.195
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	38.840.873	2.298.498	41.139.371
Otros pasivos financieros	-	750.064	12.299	762.363
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.255.513	2.407.795	7.355	4.670.663
<b>Total pasivos</b>	<b>2.255.513</b>	<b>42.008.927</b>	<b>2.318.152</b>	<b>46.582.592</b>

Euros				
31 de diciembre de 2019				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Provisiones a largo plazo	-	10.195	-	10.195
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	6.886.032	28.555.881	-	35.441.913
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	654	43.114.995	-	43.115.649
Otros pasivos financieros	709.889	2.961.186	12.000	3.683.075
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	503.011	1.266.425	165.349	1.934.785
Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-
<b>Total pasivos</b>	<b>8.099.586</b>	<b>75.908.682</b>	<b>177.349</b>	<b>84.185.617</b>

31 

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

**(7) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

	Euros		
	31 de diciembre de 2020		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	8.353	11.393	19.746
Coste a 31 de diciembre de 2020	8.353	11.393	19.746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	(5.932)	(4.478)	(10.410)
Dotaciones	(1.999)	(2.280)	(4.278)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	(7.931)	(6.758)	(14.688)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	422	4.636	5.058

	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 diciembre 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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad 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 Consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido los siguientes:

32  
 CF  


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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	749.388	749.388
Coste a 31 de diciembre de 2020	749.388	749.388
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	(503.194)	(503.194)
Dotaciones	(65.347)	(65.347)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	(568.541)	(568.541)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	180.847	180.847

	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

Todo el inmovilizado material de la Sociedad se encuentra afecto a actividades propias de su actividad y está situado dentro del territorio nacional. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material que hayan sido adquiridos a empresas del grupo. A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad 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 2020 las inversiones inmobiliarias comprenden 2 hoteles, 1 edificio de viviendas y 5 apartamentos turísticos (6 hoteles, 2 edificios de viviendas y 6 apartamentos turísticos en 2019), 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 Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido los siguientes:



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

Euros					
31 de diciembre de 2020					
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	27.749.761	34.885.982	15.744.307	70.100	78.450.150
Altas	-	876.839	1.069.496	47.559	1.993.894
Trasposos	-	70.100	-	(70.100)	-
Bajas	(242.296)	(213.866)	-	-	(456.162)
Coste a 31 de diciembre de 2020	27.507.465	35.619.055	16.813.803	47.559	79.987.882
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(3.684.603)	(1.292.623)	-	(4.977.226)
Dotaciones	-	(716.793)	(731.920)	-	(1.448.713)
Bajas	-	54.213	-	-	54.213
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(4.347.183)	(2.024.543)	-	(6.371.726)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	27.507.465	31.271.872	14.789.260	47.559	73.616.156

Euros					
31 de diciembre de 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	7.240.897	-	7.769.498
Trasposos	-	-	479.182	(479.182)	-
Activos mantenidos venta	(30.475.306)	(45.368.258)	(11.941.649)	(84.471)	(87.869.684)
Bajas	(4.566.434)	(4.493.756)	(745.703)	(205.811)	(10.011.704)
Coste a 31 de diciembre de 2019	27.749.761	34.885.982	15.744.307	70.100	78.450.150
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	(4.113.173)	(935.669)	-	(5.048.842)
Dotaciones	-	(2.157.797)	(956.303)	-	(3.114.100)
Trasposos	-	2.315.648	594.662	-	2.910.310
Bajas	-	270.719	4.687	-	275.406
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(3.684.603)	(1.292.623)	-	(4.977.226)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	27.749.761	31.201.379	14.451.684	70.100	73.472.924

Las altas de los ejercicios 2020 y 2019 corresponden a mejoras en los hoteles y viviendas.

Durante el ejercicio 2019 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble “Festamar”, “El Puerto”, “Las Terrazas”, “Bailen” y el “Hotel Tropicana”, los cuales generaron un beneficio de 1.586.368 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio 2019 se traspasó al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” el valor neto contable por importe de 84.959.374 euros de una serie de inmuebles para los que existía un plan de venta establecido.

A 31 de diciembre de 2020 y 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 74 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (142 millones de euros a 31 de diciembre de 2019)

**Activos no corrientes mantenidos para la venta**

34

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

	Euros				
	31 de diciembre de 2020				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	30.475.306	45.368.258	11.941.649	84.471	87.869.684
Altas	-	104.313	4.645	116.685	225.643
Bajas	(25.168.833)	(38.712.110)	(8.625.139)	(201.156)	(72.707.238)
Coste a 31 de diciembre de 2020	5.306.473	6.760.461	3.321.155	-	15.388.089
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(2.315.648)	(594.662)	-	(2.910.310)
Bajas	-	2.092.477	556.884	-	2.649.361
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(223.171)	(37.778)	-	(260.949)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	5.306.473	6.537.290	3.283.377	-	15.127.140
	Euros				
	31 de diciembre de 2019				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Trasposos	30.475.306	45.368.258	11.941.649	84.471	87.869.684
Coste a 31 de diciembre de 2019	30.475.306	45.368.258	11.941.649	84.471	87.869.684
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Trasposos	-	(2.315.648)	(594.662)	-	(2.910.310)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(2.315.648)	(594.662)	-	(2.910.310)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	30.475.306	43.052.610	11.346.987	84.471	84.959.374

Durante el ejercicio 2020 se ha procedido a la venta del activo Sant 386 de la sociedad del Grupo Flen, SLU, el activo Atocha 40 de la sociedad del Grupo Atocha 40, SLU y los activos de la Sociedad Dominante Binibeca, Valparaiso, Vistamar y Monterrey y a la venta de unidades del Puerto, Bailen y Terrazas, los cuales han generado un beneficio por importe de 19.443.843 euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El Consejo de Administración aprobó al cierre del ejercicio 2019 el estudio de la venta de los activos inmobiliarios Atocha nº 40, Flen, Alfaz del Pi, Vistamar, Monterrey, Binibeca, Valparaiso y Bailén 37, por lo que los traspasó al epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance.

Los pasivos vinculados con activos 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.

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

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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

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

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un

35

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 2020 y 2019.

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

La Sociedad procede a valorar los inmuebles a través de un experto independiente de conformidad con las declaraciones de la RICS Manual de Evaluación y Valoración publicada por The Royal Institution of the Chartered Surveyors ("Libro rojo") con sede en Inglaterra. Para ello se ha utilizado el método de 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.

A continuación se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en base a las valoraciones de los mismos a dichas fechas:

	Miles de euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	106.450	153.500
	<u>106.450</u>	<u>153.500</u>

### Seguros

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

### Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

### Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Grupo no tiene en este epígrafe del balance elementos totalmente amortizados.

### Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 31 de diciembre de 2020 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:

	31.12.2020			31.12.2019		
	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	3.986.057	15.780.917	13.474.419	8.846.557	32.515.186	49.566.307

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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. Dichos contratos son a largo plazo y representan 35.945 m2 arrendados, quedando

*[Handwritten signatures and initials]*

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

únicamente los inmuebles de Bailen, Alfaz del Pi, Marbell y Apartamentos Surfing Playa vacíos, con 20.663 m2. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 1.359 m2 (1.902 m2 en 2019) y en Hoteles y apartamentos turísticos 59.094 m2 (91.535 m2 en 2019).

No todos los inmuebles propiedad del Grupo 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**

En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 31 de diciembre:

	Euros			
	31 de diciembre del 2020		31 de diciembre del 2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	1.102.612	-	1.748.990	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	89.794	-	799.105
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	119.133
Otros créditos con las administraciones publicas	-	1.369.580	-	391.726
Deudores varios	-	191.824	-	1.129.173
<b>Total</b>	<b>1.102.612</b>	<b>1.651.198</b>	<b>1.748.990</b>	<b>2.439.137</b>

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe “Deudores varios” recoge anticipos por las obras que se están ejecutando en los activos inmobiliarios por importes de 13.281 y 913.931 euros, respectivamente.

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

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

	31 de diciembre del 2020			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.102.612	1.102.612
Cientes por ventas y prestación de servicios	89.794	-	-	89.794
Otros créditos con las administraciones publicas	1.369.580	-	-	1.369.580
Deudores varios	191.824	-	-	191.824
<b>Total</b>	<b>1.651.198</b>	<b>-</b>	<b>1.102.612</b>	<b>2.753.810</b>

37

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

	31 de diciembre del 2019			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.748.990	1.748.990
Clientes por ventas y prestación de servicios	799.105	-	-	799.105
Activos por impuestos corrientes	119.133	-	-	119.133
Otros créditos con las administraciones publicas	391.726	-	-	391.726
Deudores varios	1.129.173	-	-	1.129.173
	2.439.137	-	1.748.990	4.188.127

**(11) 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	
	31.12.2020	31.12.2019
	Tesorería	10.855.099
	10.855.099	1.344.775

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31.12.2020 ni a 31.12.2019.

**(12) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 es de 7,15 euros por acción (10,00 euros por acción a 31 de diciembre de 2019)

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

	31.12.2020	31.12.2019
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**


  
 38

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 aprobó 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 de 2019 se aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 11.954.124 euros.

Con fecha 14 de febrero de 2020 se ha aprobado el reparto de prima de emisión por importe de 28.470.004euro quedando la prima de emisión totalmente distribuida.

### (c) Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Reserva legal	1.049.623	529.798
Reservas de la Sociedad Dominante	231	(13.900)
Reservas consolidadas	(5.488.185)	(1.980.385)
	<u>(4.438.331)</u>	<u>(1.464.487)</u>

#### Reserva legal

A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 1.049.623 euros (529.798 euros a 31 de diciembre del 2019).

#### 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.

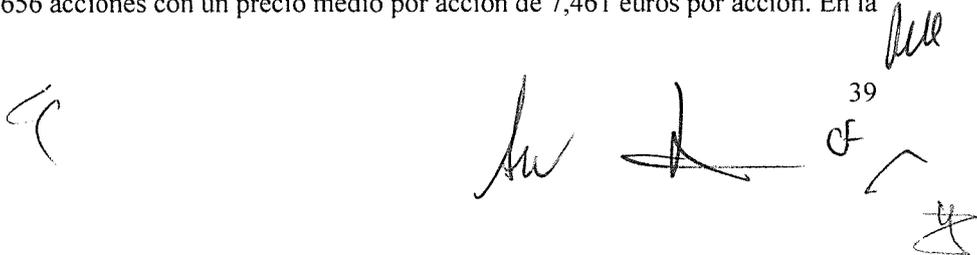
### (d) Autocartera

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 197.370 euros (146.539 a 31 de diciembre de 2019). Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante ha negociado 28 operaciones de venta negociando 14.378 acciones con un valor medio de 8,125 euros la acción, y se han negociado 23 operaciones de compra negociando 27.656 acciones con un precio medio por acción de 7,461 euros por acción. En la

CC

39



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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

venta de las acciones la Sociedad Dominante ha obtenido un beneficio neto de 14.130 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante negoció 12 operaciones de venta, negociando 7.060 acciones con un valor medio de 10,307 euros la acción, y no se negoció ninguna operación de compra. En la venta de las acciones la Sociedad Dominante obtuvo una pérdida neta de 1.715 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

### (e) Dividendos pagados

Con fecha 26 de mayo de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo de 4.678.425,49 euros, a razón de 0,41 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2019 y 11.954.123,50 euros, a razón de 1,06 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 16.632.548,99 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 26 de mayo del 2020. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad.

En abril de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 equivalente a 0,65 euros por acción, ascendiendo el dividendo a 7.321.575 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas este dividendo se encontraba totalmente satisfecho.

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

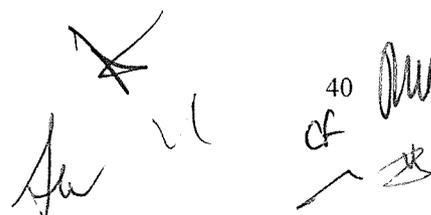
Los resultados de la Sociedad Dominante, así como la inexistencia de causas que supusieran una exigibilidad inmediata del pasivo que se mantenía a dicha fecha, han permitido el pago del dividendo a cuenta según el siguiente detalle:

	31/03/2020
<b>Tesorería disponible a la fecha del acuerdo</b>	<b>21.656.541</b>
Previsión de actividad de explotación	5.344.658
Previsión de actividad de inversión	-
Previsión de actividad de financiación	(2.401.400)
<b>Estado previsional de tesorería</b>	<b>24.599.799</b>
<b>Dividendo activo a cuenta</b>	<b>7.321.575</b>

### (13) 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 2020 y 2019 es como sigue:

Handwritten signatures and initials, including a large 'X' mark and the number '40'.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2020	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	37.684.792	3.454.579
Otros pasivos financieros	634.993	127.370
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	264.756
Pasivos por impuesto corriente	-	4.179.743
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	136.164
Anticipos de clientes	-	90.000
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>38.319.785</b>	<b>8.252.612</b>

	31 de diciembre de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	37.976.019	5.139.630
Otros pasivos financieros	1.214.904	621.219
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	1.831.835
Proveedores empresas del grupo	-	115
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	4.204
Anticipos de clientes	-	98.631
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>39.190.923</b>	<b>7.695.634</b>

En los meses de abril y junio de 2020 el Grupo ha recibido 4 préstamos del Instituto de Crédito Oficial por importe de 3.070 miles de euros con vencimiento 2025.

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

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31 de Diciembre del 2020						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.454.579	3.584.214	3.616.380	3.648.912	3.232.022	23.603.264	41.139.371
Otros pasivos financieros	127.370	-	-	-	-	634.993	762.363
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.670.663	-	-	-	-	-	4.670.663
<b>Total</b>	<b>8.252.612</b>	<b>3.584.214</b>	<b>3.616.380</b>	<b>3.648.912</b>	<b>3.232.022</b>	<b>24.238.257</b>	<b>46.572.397</b>

	31 de diciembre del 2019						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	5.139.630	2.022.091	2.029.817	2.037.722	2.045.810	29.840.579	43.115.649
Otros pasivos financieros	621.219	-	-	-	-	1.214.904	1.836.123
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.934.785	-	-	-	-	-	1.934.785
<b>Total</b>	<b>7.695.634</b>	<b>2.022.091</b>	<b>2.029.817</b>	<b>2.037.722</b>	<b>2.045.810</b>	<b>31.055.483</b>	<b>46.886.557</b>

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

41

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 recibido fianzamientos por un valor total de 32 millones de euros para los inmuebles El Puerto, Festa, Las Terrazas y Cecilia, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados. La sociedad Hotel Mar Bell, SLU ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

### (14) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes incluye 634.993 euros a 31 de diciembre de 2020 (1.214.904 euros a 31 de diciembre del 2019), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

### (15) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Proveedores	264.756	1.831.835
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	115
Pasivos por impuesto corriente	4.179.743	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	136.164	4.204
Anticipos de clientes	90.000	98.631
	<u>4.670.663</u>	<u>1.934.785</u>

### (16) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	16	21
	Días	Días
Ratio operaciones pagadas	15,63	25,91
Ratio operaciones pendientes de pago	35,81	5,98

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 Consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

*Handwritten signatures and initials:*  
Au, ce, 42, cf, nu, and other illegible marks.

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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

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

### (17) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

#### (a) Factores de riesgo financiero

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

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

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

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

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

#### (i) Riesgo de crédito

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

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

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

43

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 10.855.099 euros (1.344.775 euros a 31 de diciembre de 2019) 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	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	37.684.792	37.976.019
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.454.579	40.581.543
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>41.139.371</b>	<b>78.557.562</b>
Patrimonio neto (b)	55.985.906	80.040.696
<b>Índice de apalancamiento ( a / b )</b>	<b>0,73</b>	<b>0,98</b>

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 2020, 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 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.

44

*[Handwritten signatures and initials: "Su", "h", "X", "CF", "B"]*

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

Con fecha 27 de junio de 2018 la Sociedad Dominante 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 Consolidadas no se ha recibido ninguna actualización al respecto.

**(18) 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 2020 y 2019 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Hacienda Pública deudora por IVA	1.369.580	306.135
Hacienda Pública, deudora por IS	-	85.591
	<u>1.369.580</u>	<u>391.726</u>

<u>Saldos Acreedores</u>	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Hacienda Pública, acreedora por IVA	134.848	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	1.316	4.204
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	4.179.743	-
	<u>4.315.907</u>	<u>4.204</u>

**(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Beneficio antes de impuestos	17.986.589	3.041.597
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	7.082.505
Base imponible (Pérdidas)	17.986.589	10.124.102
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	10.143.308	1.521.183
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	7.843.281	239.707
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(2.535.827)	(1.939.763)

A 31 de diciembre de 2020 y 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

*[Handwritten signatures and initials]*

45

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

	Ejercicio 2020
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 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	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros.
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 2019: 4.195.143 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel Valparaíso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018. 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.

46

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

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 Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

**(19) INGRESOS ORDINARIOS**

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

**(20) OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN**

Durante el ejercicio 2020, el Grupo recoge ingresos en concepto de indemnización por un contrato de arras cancelado por el comprador por importe de 1.658 miles de euros.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por el Grupo por importe de 623 miles de euros (515 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). 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 2020 y 2019.

**(21) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature 'Su', initials 'cc', a signature '47 CF', and another signature 'J'.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Servicios de profesionales independientes	1.521.423	2.630.977
Primas de seguros	18.444	27.409
Gastos bancarios	4.947	11.304
Publicidad y propaganda	14.835	-
Suministros	52.532	3.148
Otros servicios	515.797	516.183
Retribución al Consejo de Administración	12.000	12.000
Tributos	798.050	221.946
Otros gastos de gestion corriente	134.880	850
	3.072.908	3.423.816

**(22) RESULTADO FINANCIERO**

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	847	-
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(2.120.033)	(2.111.569)
	(2.119.186)	(2.111.569)

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

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

Los saldos con empresas asociadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Elaia Management Spain, S.L.

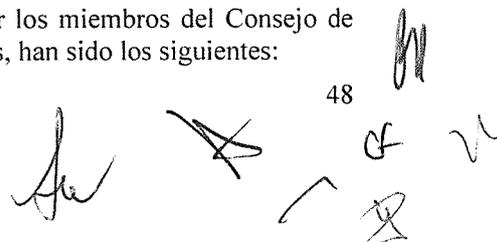
**(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas**

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 2020 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada asciende a 977.956 euros (2.042.125 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

Euros								
31.12.2020								
	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								
31.12.2019								
	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	-	-	-	-	-	-

El artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Dominante 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 2020 y 2019, el importe correspondiente a la remuneración a los Consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2018 tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

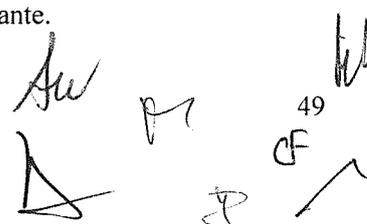
A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

**(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 2020, 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.


  
 Au  
 P  
 49  
 CF  
 P

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

Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020

(Expresado en euros)

**(24) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no había empleados en el Grupo.

**(25) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio 2020 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 14.250 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2020.

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio 2019 por los servicios prestados por Ernst&Young, S.L. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 13.115 euros y 12.395 por la revisión limitada a 30 de junio de 2019.

**(26) HECHOS POSTERIORES**

En el comienzo del ejercicio 2021 la situación económica nacional e internacional siguen viéndose afectadas por el COVID-19. Esta situación está reduciendo los ingresos por arrendamientos del Grupo y retrasando el proceso de venta de determinados activos inmobiliarios.

El Grupo cuenta con una fuerte estructura financiera que permitirá el desarrollo de la actividad.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a checkmark, and the number 50.

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

**Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2020**

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 18 de marzo de 2021 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 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 Hérauld (Presidente)

D. Jean-Pierre Quatrehomme (Vocal)

D. Nicolás Ruggieri (Vocal)

D. Yan Perchet (Vocal)

D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)

Dª. Carole Faucher (Vocal)

D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 18 de marzo de 2021

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2020

## Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2020

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 2020, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el ejercicio 2020.

### 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 2020

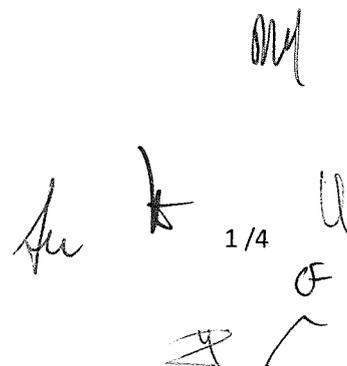
El resultado del ejercicio del Grupo ha ascendido a 15.450.762 euros a 31 de diciembre de 2020 (689.298 euros a 31 de diciembre de 2019).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 2.945 miles de euros (9.045 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 2.285 miles de euros (515 a 31 de diciembre de 2019).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, 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 2020:

Venta de inmuebles

- Hotel Valparaiso.
- Hotel Binibeca.
- Apartamentos turísticos Sants.
- Hotel Monterey.
- Hotel Vistamar.
- Viviendas Atocha 40.

Handwritten signatures and initials, including a large 'M' at the top right, a signature 'su' at the bottom left, and other initials and a '1/4' mark.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2020

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo cuenta con ocho inversiones inmobiliarias bajo gestión.

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

### 3. Política de dividendos

Las SOCIMIs están reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Dichas sociedades, están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

### 4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 16 días.

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

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

### 6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante ha negociado 28 operaciones de venta, negociando 14.378 acciones con un valor medio de 8,125 euros la acción, y se han negociado 23 operaciones de compra negociando 27.656 acciones con un precio medio por acción de 7,461 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad ha obtenido un beneficio neto de 14.130 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

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

### 7. Gestión del riesgo

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Interno, habiendo sido aprobadas por el órgano de administración de la Sociedad. En base a estas políticas, el departamento financiero ha establecido una



2/4  
CF



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2020

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

En el comienzo del ejercicio 2021 la situación económica nacional e internacional siguen viéndose afectadas por el COVID-19. Esta situación está reduciendo los ingresos por arrendamientos de la Sociedad y retrasando el proceso de venta de determinados activos inmobiliarios.

La Sociedad cuenta con una fuerte estructura financiera que permitirá el desarrollo de la actividad.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención

### 10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2020 el grupo ha continuado su proceso de desinversión vendiendo 6 activos a un precio 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, pero se espera continuar con el proceso iniciado una vez se normalice la situación de incertidumbre actual.

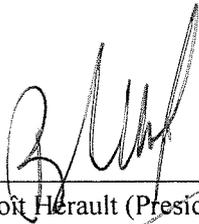
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the letter 'G', the fraction '3/4', and the initials 'CF'.

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

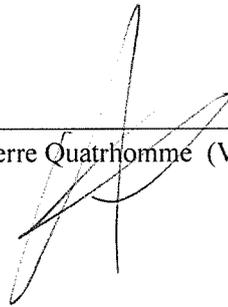
Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2020

**Madrid, el 18 de marzo de 2021**

**El Consejo de Administración**



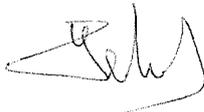
D. Benoit Hérault (Presidente)



D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



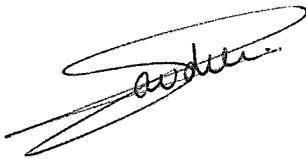
D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



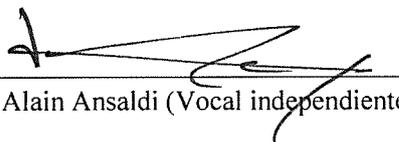
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



Dª. Carole Faucher (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Informe de Auditoría  
emitido por un Auditor Independiente

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2020

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

A los Accionistas de  
**Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.:**

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2020 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente y en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del activo corriente por importe de 57.838 y 15.127 miles de euros, respectivamente. Tal y como se indica en las Notas 4.a y 7 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de un tasador externo independiente para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios. Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo a los estándares de valoración de The Royal Institution of Chartered Surveyors "RIC". Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 76,4% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Por último, hemos verificado que en las Notas 2.b, 4.a y 7 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

## **Valoración de las inversiones financieras en empresas del grupo**

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2020 presenta saldos por inversiones financieras en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo clasificados en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" del activo no corriente por importe de 12.148 miles de euros. Tal y como se indica en la Nota 4.c.b de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las inversiones financieras en empresas del grupo considerando el importe recuperable de las inversiones en base al patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, al no disponer de mejor evidencia. Considerando que las cifras de estas inversiones en empresas del grupo representan, aproximadamente, el 12,7% del total activo de la Entidad a dicha fecha y en la medida que el valor del patrimonio neto de dichas inversiones puede verse afectado por las tasaciones de activos inmobiliarios, hemos considerado la valoración de estos activos financieros como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la revisión de los cálculos realizados por la Entidad para estimar la valoración de dichas inversiones financieras, verificando los datos de los cálculos con las cuentas anuales auditadas de dichas inversiones financieras, así como verificando la cuantificación de las plusvalías tácitas existentes.

Por último, hemos verificado que en la Nota 8 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

## **Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI**

La Entidad entró a formar parte del Régimen Fiscal SOCIMI el 22 de diciembre de 2015, con efecto retroactivo a partir de la constitución de la Sociedad el 3 de diciembre de 2015. Por tanto, durante el ejercicio 2020 la Entidad 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. Hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad y la revisión de dicha metodología. Adicionalmente hemos obtenido de la Dirección de la Entidad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte, y hemos revisado la razonabilidad de la información obtenida, así como el grado de cumplimiento de la normativa fiscal y mercantil vigente por parte de la Entidad.

Por último, hemos revisado que en las Notas 1, 2.a, 3, 10.e y 16 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera y fiscal aplicables.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madrid, 22 de marzo de 2021

MAZARS AUDITORES, S.L.P.  
ROAC N° S1189



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/05545

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

María Pilar Cabodevilla Artieda  
N° ROAC 18431

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

**Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

*[Handwritten signatures and initials]*

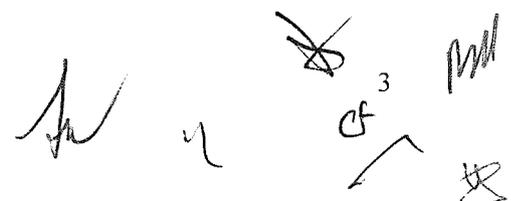
(1)	<b>NATURALEZA Y ACTIVIDADES</b>	8
(2)	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES</b>	10
	(a) Marco normativo	10
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	11
	(c) Moneda funcional y de presentación	12
	(d) Comparación de la información	12
	(e) Corrección de errores	12
	(f) Estacionalidad de las transacciones	13
	(g) Contrato de gestión	13
	(h) COVID-19	13
(3)	<b>DISTRIBUCION DE RESULTADOS</b>	14
(4)	<b>PRINCIPIOS CONTABLES</b>	14
	(a) Inversiones inmobiliarias	14
	(b) Arrendamientos	16
	(c) Instrumentos financieros	16
	(d) Acciones propias de la Sociedad	19
	(e) Distribuciones a accionistas	19
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	20
	(g) Retribuciones a los empleados	20
	(h) Provisiones	21
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	21
	(j) Impuesto sobre beneficios	21
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	23
	(l) Información financiera por segmentos	23
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	23
	(n) Medio ambiente	24
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	24
	(p) Fianzas	24
	(q) Costes por intereses	24
(5)	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS</b>	25
(6)	<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	27
(7)	<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	28
(8)	<b>ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	31
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	31
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	32

(c)	Participaciones en empresas del grupo	32
(9)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	33
(10)	PATRIMONIO NETO	33
(a)	Capital	33
(b)	Prima de emisión	34
(c)	Reservas	34
(d)	Autocartera	35
(e)	Dividendos pagados	35
(11)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	35
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	36
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	36
(12)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	37
(13)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	37
(14)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	37
(15)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	38
(a)	Factores de riesgo financiero	38
(16)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	40
(17)	INGRESOS ORDINARIOS	42
(18)	OTROS INGRESOS	42
(19)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	42
(20)	RESULTADO FINANCIERO	43
(21)	GASTOS DE PERSONAL	43
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	43
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	43
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	43
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad y personal de alta dirección	44
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	44
(23)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	45
(24)	HONORARIOS DE AUDITORIA	45
(25)	HECHOS POSTERIORES	45

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019  
 (Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019 (Recexpresado)</u>
Inmovilizado intangible	6	4.078	6.078
Otro inmovilizado Intangible		4.078	6.078
Inversiones inmobiliarias	7	57.838.078	58.705.631
Terrenos		27.333.448	27.575.744
Construcciones		23.357.230	24.089.041
Inmovilizado en obras		7.147.400	7.040.846
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	12.448.038	24.559.790
Instrumentos de patrimonio		12.148.038	19.813.393
Créditos a empresas		300.000	4.746.397
Inversiones financieras a largo plazo	8	1.101.925	1.462.418
Otros activos financieros L/P		1.101.925	1.462.418
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>71.392.119</b>	<b>84.733.917</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7 y 8	15.127.140	64.458.350
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	255.633	1.514.217
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		72.368	728.794
Cliente empresas del grupo y asociadas		-	14.215
Deudores varios		183.265	771.208
Periodificaciones a corto plazo activo		25.540	4.215
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9 y 15	8.641.802	1.246.197
<b>Total activos corrientes</b>		<b>24.050.115</b>	<b>67.222.979</b>
<b>Total activo</b>		<b>95.442.234</b>	<b>151.956.896</b>

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


  
 Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and a signature with a '3' above it on the right, along with other scribbles.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>31 de diciembre de 2019 (Reexpresado)</u>
Capital	10	11.292.420	11.292.420
Capital Escriturado		11.292.420	11.292.420
Prima de emisión	10	-	28.470.004
Reservas	10	1.049.854	515.898
Legal y estatutarias		1.049.623	529.798
Otras reservas		231	(13.900)
Otras aportaciones de socios		41.200.000	41.200.000
Acciones y participaciones en patrimonio propio	10	(197.370)	(146.540)
Dividendo a cuenta	10	(7.321.575)	-
Resultado del ejercicio	3	12.854.509	5.198.251
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>58.877.838</b>	<b>86.530.033</b>
Deudas a largo plazo	11	28.435.982	28.967.455
Deudas con entidades de crédito L/P		27.800.989	27.982.228
Otros pasivos financieros L/P		634.993	985.227
Deudas con empresas del grupo L/P		4.434.805	7.039.649
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>32.870.787</b>	<b>36.007.104</b>
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta		-	22.891.970
Deudas a corto plazo	11	2.613.275	4.734.292
Deudas con entidades de crédito C/P		2.556.046	4.374.489
Otros pasivos financieros C/P		57.229	359.803
Acreedores comerciales y otra cuentas a pagar	11 y 13	1.080.334	1.793.497
Proveedores		230.568	848.129
Proveedores empresas del grupo		-	497.408
Pasivos por impuesto corriente	16	655.337	2.475
Otras deudas con Administraciones Públicas	16	104.429	375.485
Anticipos de clientes		90.000	70.000
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3.693.609</b>	<b>29.419.759</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>95.442.234</b>	<b>151.956.896</b>

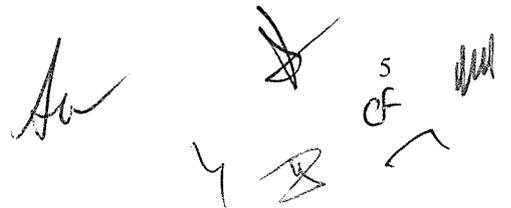
Las notas 1 a 25 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance.

4 of

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado  
 a 31 de diciembre de 2020 y 2019  
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</u>	Nota	2020	2019 (Reexpresado)
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 17	18.864.968	10.171.509
Ingresos por arrendamientos		2.372.449	7.273.288
Dividendos recibidos empresas grupo	8	14.151.721	670.985
Otros ingresos de explotación	18	2.340.798	2.227.236
Gastos de explotación	19	(2.246.519)	(3.170.178)
Servicios exteriores		(1.889.473)	(2.940.298)
Tributos		(252.837)	(206.065)
Otros gastos de gestión corriente		(104.209)	(23.815)
Gastos por amortización	6 y 7	(933.765)	(1.948.120)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	8.163.299	1.886.367
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras	8	(8.624.949)	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>15.223.034</b>	<b>6.939.578</b>
Ingresos financieros	20	847	-
Gastos financieros	20	(1.632.608)	(1.572.190)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(1.631.761)</b>	<b>(1.572.190)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>13.591.273</b>	<b>5.367.388</b>
Impuesto sobre beneficios	16	(736.765)	(169.137)
<b>Resultado del ejercicio</b>	3	<b>12.854.509</b>	<b>5.198.251</b>

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


  
 Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with a star above it in the middle, and initials 'S OF' and 'M' on the right.



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Estado de Flujos de efectivo del ejercicio anual terminado  
a 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019 (Reexpresado)
<b>A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b><u>15.576.034,00</u></b>	<b><u>5.820.110</u></b>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>13.591.273,00</i>	<i>5.367.388</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>3.027.176,00</i>	<i>1.633.943</i>
Amortización del inmovilizado	6 y 7	933.765,00	1.948.120
Ingresos financieros	20	(847,00)	-
Gastos financieros	20	1.632.608,00	1.572.190
Resultado por la enajenación del inmovilizado	7	(8.163.299,00)	(1.886.367)
Deterioro de inversiones financieras	8	8.624.949,00	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>(128.766,00)</i>	<i>172.104</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.258.584,00	(523.963)
Otros activos corrientes y no corrientes		(21.325,00)	46.360
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(1.366.025,00)	649.707
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(913.649,00)</i>	<i>(1.353.325)</i>
Pagos de intereses		(830.593,00)	(1.253.324)
Cobros de intereses		847,00	-
Pagos impuesto sobre beneficios	16	(83.903,00)	(100.001)
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b><u>37.732.815,00</u></b>	<b><u>8.421.906</u></b>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(1.782.542,00)</i>	<i>(3.003.482)</i>
Empresas del grupo y asociadas	8	(959.594,00)	-
Inversiones inmobiliarias	7	(822.948,00)	(3.003.482)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>39.515.357,00</i>	<i>11.425.388</i>
Inversiones inmobiliarias	7	34.708.467,00	11.425.388
Otros activos financieros		4.806.890,00	-
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b><u>(45.913.244,00)</u></b>	<b><u>(15.906.833)</u></b>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(36.700,00)</i>	<i>-</i>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(203.479,00)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	10	166.779,00	-
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(5.406.540,00)</i>	<i>7.735.805</i>
Emisión de			
Deudas con entidades de crédito	11	2.300.000,00	13.956.294
Deudas con empresas del grupo y asociadas		2.518.606,00	-
Otros pasivos financieros		-	74.481
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	11	(5.101.697,00)	(6.294.970)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(5.123.449,00)	-
<i>Pagos por dividendos</i>	3	<i>(40.470.004,00)</i>	<i>(23.642.638)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>7.395.605,00</u>	<u>(1.664.817)</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	1.246.197,00	2.911.014
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	<u>8.641.802,00</u>	<u>1.246.197</u>

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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

**(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES**

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

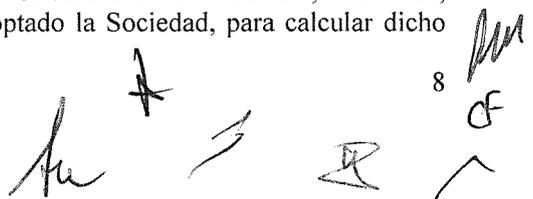
La Sociedad forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Tèrme, S.A.S. el accionista principal de la Sociedad a fecha de las presentes cuentas anuales, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

En fecha 21 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad nombró por cooptación a D. Benoît Jean Pierre Héroult, como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a Dª. Philippine Sophie Marie Joseph Derycke en dichas funciones. Asimismo, D. Benoît Jean Pierre Héroult fue nombrado 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 Dª. Philippine Sophie Marie Joseph Derycke.

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

  
8  
CF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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 Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, LSOCIMI) establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several scribbles and marks, including what appears to be a signature 'sa', a star-like symbol, and other illegible marks.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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.

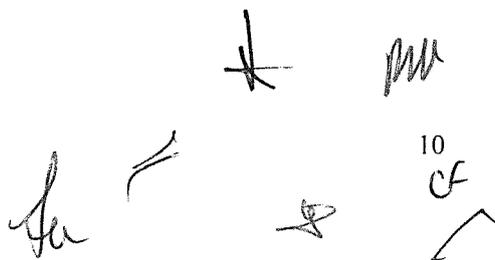
Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad / entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias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

  
Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and 'CF' with a checkmark, and the number '10'.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el RD 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el PGC, la 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 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2020.

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 2020 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 20.357 miles de euros (positivo de 37.803 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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.

*su*    *u*    *D*    *11*    *CF*    *mi*  
*→*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

Valoración de los activos no corrientes

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

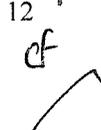
(d) **Comparación de la información**

La información contenida en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2020 y el 2019 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**

Con la finalidad de que las cuentas anuales reflejen mejor la imagen fiel de la Sociedad y proporcionen una información más relevante, durante el ejercicio 2020 se ha procedido a la reexpresión del activo, la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo incluido en las cuentas anuales del

12   
  

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

ejercicio anterior, por lo que la información comparativa correspondiente a dichas partidas patrimoniales del ejercicio 2019 que figura en las presentes cuentas anuales difieren de las aprobadas por la Junta General en fecha 26 de mayo de 2020. A continuación, se detallan las correcciones realizadas:

- El saldo de Anticipo de proveedores que figuraba en el epígrafe de Existencias se ha reclasificado al epígrafe de Deudores varios del activo corriente del balance por importe de 555.966 euros. Esta reclasificación ha tenido su reflejo en el estado de flujos de efectivo en las partidas correspondientes del epígrafe Cambios en el capital circulante.
- Dado que la Sociedad realiza actividades de sociedad holding, los dividendos recibidos de las sociedades dependientes se han reclasificado del Resultado financiero al epígrafe de Importe neto de la cifra de negocio por importe de 670.985 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La comisión por intermediación en la venta de los activos inmobiliarios se ha reclasificado del epígrafe de Servicios exteriores al epígrafe Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado por importe de 270.215 euros en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Los dividendos pagados en el ejercicio 2019 con cargo a la Prima de emisión, se han reclasificado del epígrafe Devolución de instrumentos de patrimonio al epígrafe Pagos por dividendos por importe de 21.534.874 euros en el estado de flujos de efectivo.

**(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 cuentas anuales.

**(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.

	2.020	2.019
Management fees	977.956	2.042.125
<b>Total Management fees</b>	<b>977.956</b>	<b>2.042.125</b>

**(h) COVID-19**

El COVID-19 fue declarado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020.

En relación a la actividad de la Sociedad, el COVID-19 ha tenido un impacto directo en un doble sentido como consecuencia de las restricciones en la movilidad de las personas tanto en el ámbito nacional como para los extranjeros que visitan España:

- Descenso de los ingresos por arrendamientos: la mayoría de los inmuebles de la Sociedad están relacionados con la actividad turística, siendo los principales clientes operadores turísticos, cuya actividad se ha visto muy reducida en el ejercicio 2020. La Sociedad ha negociado con sus clientes reducciones temporales en los alquileres (véase Nota 5).
- Determinadas operaciones de ventas de activos inmobiliarios se han visto aplazadas o canceladas temporalmente. Aquellos activos inmobiliarios que estaban clasificados en Activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio 2019 y que no se han vendido en el ejercicio 2020 se han reclasificado a Inversiones inmobiliarias al cierre de este

*[Handwritten signatures and initials]*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

último ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se trata de un impacto temporal y que la Sociedad recuperará sus niveles de actividad habituales antes de la pandemia según se vaya reactivando la actividad económica y en especial la actividad turística.

**(3) DISTRIBUCION DE RESULTADOS**

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

<b>Base de Reparto</b>	<b>Importe</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	12.854.509
<b>Total</b>	<b>12.854.509</b>
<b>Aplicación</b>	<b>Importe</b>
Reserva Legal	1.208.861
Dividendo activo a cuenta	7.321.575
Dividendos	4.324.073
<b>Total</b>	<b>12.854.509</b>

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, como máximo, el 20% del capital social. La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIS no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

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

De la cifra de dividendos que figura en el cuadro anterior, el Consejo de Administración en reunión celebrada el 31 de marzo de 2020 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 7.321.575 euros, importe que se incluye en el apartado "Dividendo a cuenta", minorando el epígrafe "Fondos propios" del capítulo "Patrimonio neto" del balance adjunto. Al cierre del ejercicio dichos dividendos se encontraban totalmente satisfechos (Nota 10.e).

**(4) PRINCIPIOS CONTABLES**

**(a) Inversiones inmobiliarias**

14/11/20  
CF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

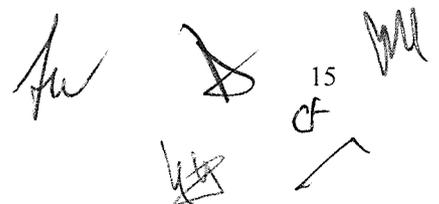
La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

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

  
Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with a checkmark below it, and initials 'CF' with '15' above it and another signature on the right.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

**(b) Arrendamientos**

*(i) Clasificación de arrendamientos*

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

*(ii) Arrendamientos operativos*

- Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

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

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.

  
16  
CF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

b. Activos financieros

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, 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 del grupo” y “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el Balance 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.

Deterioro de valor de los préstamos y cuentas a cobrar

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.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left, a smaller one in the middle, and a date '17' with a signature on the right.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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.

Inversiones en empresas del grupo

La Sociedad ostenta el control directo de determinadas entidades. En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas que no cotizan en Bolsa se valoran por su coste de adquisición minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dicha corrección valorativa se calcula como la diferencia entre el valor en libros de la participación y su importe recuperable, entendiendo este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se considera el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas que existen en la fecha de valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Bajas de activos financieros

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

c. Pasivos financieros

Los 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 y modificaciones de pasivos financieros

  
18 OF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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) Acciones propias de la Sociedad**

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

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

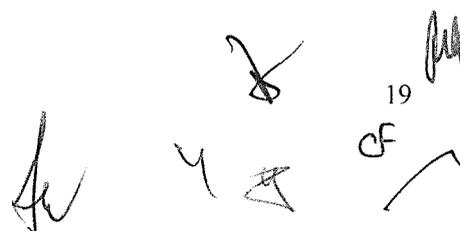
**(e) Distribuciones a accionistas**

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

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

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

19



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

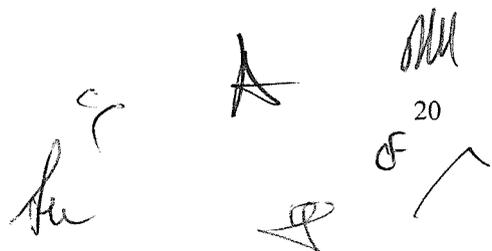
El efectivo y otros medios líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que fuesen fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo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

(g) **Retribuciones a los empleados**

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

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

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left, a star-like mark in the center, and initials on the right with the number '20' below them.

**(h) Provisiones**

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

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

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.

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

**(j) Impuesto sobre beneficios**

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



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left, a smaller signature in the middle, and the initials 'CF' with a checkmark on the right, and the number '21' above the initials.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

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

  
22  
CF 

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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

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

**(k) Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

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

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

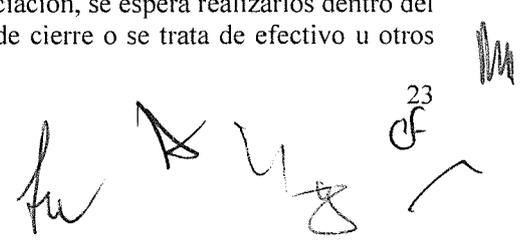
**(l) Información financiera por segmentos**

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

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

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros

  
23

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

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

**(n) Medio ambiente**

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

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

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

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

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

**(p) Fianzas**

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**

  
24  
   

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

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.

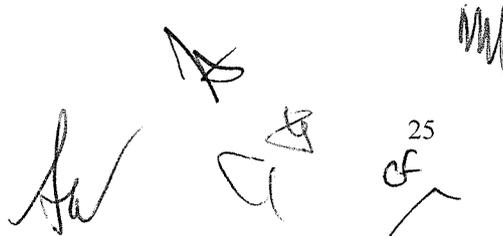
**(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 31 de diciembre de 2020, 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 (vendido en febrero de 2020), Monterrey (vendido en febrero de 2020), Binibeca (vendido en febrero de 2020), Alfaz del Pi y Valparaiso (vendido en febrero de 2020).

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 2020 y su comparativa con el periodo anterior:

	Euros			Total
	31 de diciembre de 2020			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	
Ingresos por arrendamiento	-	2.372.449	-	2.372.449
Dividendos recibidos empresas grupo	-	-	14.151.721	14.151.721
Otros Ingresos de explotación	1.371	2.147.980	191.447	2.340.798
Total ingresos ordinarios	1.371	4.520.429	14.343.168	18.864.968
Gastos por amortización	-	(931.765)	(2.000)	(933.765)
Gastos de explotación	(165.527)	(734.825)	(1.346.167)	(2.246.519)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	285.767	7.512.532	365.000	8.163.299
Deterioro de inversiones financieras	-	-	(8.624.949)	(8.624.949)
Beneficio operativo	121.611	10.366.371	4.735.052	15.223.034
Financieros Netos	-	(1.616.822)	(14.939)	(1.631.761)
Resultado antes de impuestos	121.611	8.749.549	4.720.113	13.591.273
Impuestos sobre beneficios	-	-	(736.765)	(736.765)
Beneficio del periodo	121.611	8.749.549	3.983.348	12.854.509

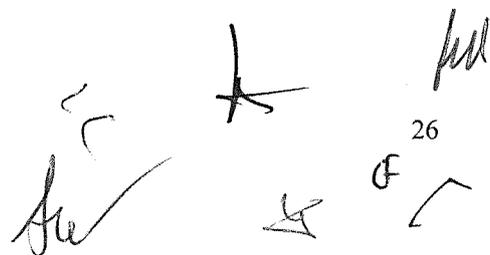
  
 25

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

Euros			
31 de diciembre de 2019			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	7.273.288	-	7.273.288
Dividendos recibidos empresas grupo	-	670.985	670.985
Otros Ingresos de explotación	2.227.236	-	2.227.236
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>9.500.524</b>	<b>670.985</b>	<b>10.171.509</b>
Gastos por amortización	(1.946.120)	(2.000)	(1.948.120)
Gastos de explotación	(82.636)	(532.469)	(3.170.178)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	1.886.367	-	1.886.367
Beneficio operativo	(82.636)	6.885.698	136.516
Financieros Netos	-	(1.572.406)	216
Resultado antes de impuestos	(82.636)	5.313.292	136.732
Impuestos sobre beneficios	-	-	(169.137)
Beneficio del periodo	(82.636)	5.313.292	(32.405)

Euros			
31 de diciembre de 2020			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	4.078	4.078
Inversiones Inmobiliarias	57.838.078	-	57.838.078
Inversiones financieras en empresas grupo	-	12.448.038	12.448.038
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	468.420	1.101.925
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>58.471.583</b>	<b>12.920.536</b>	<b>71.392.119</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	255.633	-	255.633
Periodificaciones a corto plazo	25.540	-	25.540
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9.250.993	5.876.147	15.127.140
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	8.641.802	8.641.802
<b>Total activos corrientes</b>	<b>9.250.993</b>	<b>8.641.802</b>	<b>24.050.115</b>
<b>Total activos</b>	<b>9.250.993</b>	<b>64.628.903</b>	<b>21.562.338</b>

Euros			
31 de diciembre de 2019			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	6.078	6.078
Inversiones Inmobiliarias	58.705.631	-	58.705.631
Inversiones financieras en empresas grupo	-	24.559.790	24.559.790
Inversiones financieras a largo plazo	983.739	478.679	1.462.418
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>59.689.370</b>	<b>25.044.547</b>	<b>84.733.917</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8.542.639	55.915.711	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	728.794	785.423
Periodificaciones a corto plazo	-	-	4.215
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	1.246.197
<b>Total activos corrientes</b>	<b>8.542.639</b>	<b>56.644.505</b>	<b>2.035.835</b>
<b>Total activos</b>	<b>8.542.639</b>	<b>116.333.875</b>	<b>27.080.382</b>

  
 26

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

Euros			
31 de diciembre de 2020			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	28.058.537	2.298.498	30.357.035
Pasivos financieros con empresas grupo		4.434.805	4.434.805
Otros pasivos financieros	-	692.222	692.222
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.400	318.168	759.766
Total pasivos	<u>2.400</u>	<u>28.376.705</u>	<u>8.185.291</u>

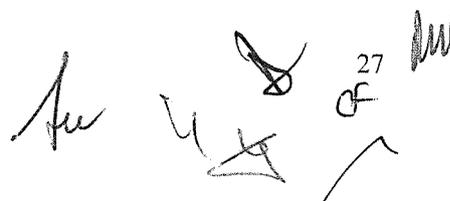
Euros			
31 de diciembre de 2019			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	32.356.717	-	32.356.717
Pasivos financieros con empresas grupo	-	7.039.649	7.039.649
Pasivos vinculados a activos mantenidos para la venta	22.891.970	-	22.891.970
Otros pasivos financieros	-	1.345.030	1.345.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	918.129	875.368	1.793.497
Total pasivos	<u>-</u>	<u>56.166.816</u>	<u>9.260.047</u>

**(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el inmovilizado intangible comprende principalmente aplicaciones informáticas.

Euros	
2020	
Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	10.000
Coste a 31 de diciembre de 2020	<u>10.000</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	(3.922)
Dotaciones	<u>(2.000)</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	<u>(5.922)</u>
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	<u>4.078</u>

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


  
 27

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad no ha realizado movimientos en este epígrafe.

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 las inversiones inmobiliarias comprenden 2 hoteles, 1 edificio de viviendas y 5 activos de apartamentos turísticos (5 hoteles, 1 edificio de viviendas y 5 activos de apartamentos turísticos en 2019), 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 2020 y 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

	Euros				
	2020				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	27.575.744	26.046.605	7.973.049	5.874	61.601.272
Altas	-	-	520.374	-	520.374
Bajas	(242.296)	(213.866)	-	-	(456.162)
Coste a 31 de diciembre de 2020	27.333.448	25.832.739	8.493.423	5.874	61.665.484
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.957.564)	(932.203)	(5.874)	(2.895.641)
Dotaciones	-	(517.945)	(413.820)	-	(931.765)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(2.475.509)	(1.346.023)	(5.874)	(3.827.406)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	27.333.448	23.357.230	7.147.400	-	57.838.078

	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	2.440.432	41.606	3.003.482
Traspasos	-	-	479.182	(479.182)	-
Activos mantenidos para la venta	(24.520.454)	(34.301.502)	(7.581.133)	(81.971)	(66.485.060)
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	-	2.026.710
Bajas	-	270.719	4.687	-	275.406
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.957.564)	(932.203)	(5.874)	(2.895.641)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	27.575.744	24.089.041	7.040.846	-	58.705.631

28 *AM*  
*CE*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

Las altas de los ejercicios 2020 y 2019 corresponden a mejoras en los hoteles y viviendas.

Durante el ejercicio 2020 se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble “El Puerto” y “Las Terrazas”, las cuales han generado un beneficio de 120.237 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2019 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble “Festamar”, “El Puerto”, “Las Terrazas”, “Bailen” y el “Hotel Tropicana”, las cuales generaron un beneficio de 1.948.120 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio 2019 se traspasó al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” el valor neto contable por importe de 64.458.350 euros de una serie de inmuebles para los que existía un plan de venta establecido.

A 31 de diciembre de 2020 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 58 millones de euros a 31 de diciembre de 2020 (123 millones de euros a 31 de diciembre de 2019).

**Activos no corrientes mantenidos para la venta**

	Euros				
	2020				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2019	24.520.454	34.301.502	7.581.133	81.971	66.485.059
Altas	-	104.313	4.645	116.685	225.643
Bajas	(19.213.981)	(27.645.354)	(4.264.623)	(198.656)	(51.322.614)
Coste a 31 de diciembre de 2020	5.306.473	6.760.461	3.321.155	-	15.388.088
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.711.578)	(315.132)	-	(2.026.709)
Bajas	-	1.488.407	277.355	-	1.765.762
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(223.171)	(37.777)	-	(260.948)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2020	5.306.473	6.537.290	3.283.378	-	15.127.140

	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	66.485.060
Coste a 31 de diciembre de 2019	24.520.454	34.301.502	7.581.133	81.971	66.485.060
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2018	-	-	-	-	-
Traspasos	-	(1.711.578)	(315.132)	-	(2.026.710)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2019	-	(1.711.578)	(315.132)	-	(2.026.710)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2019	24.520.454	32.589.924	7.266.001	81.971	64.458.350

El Consejo de Administración aprobó al cierre del ejercicio 2019 el estudio de la venta de los activos inmobiliarios Atocha nº 40, Alfaz del Pi, Vistamar, Monterrey, Binibeca, Valparaiso y Bailén 37, por lo que los traspasó al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

Durante el ejercicio 2020 se han vendido los activos inmobiliarios de Vistamar, Binebeca, Valparaiso y algunas unidades de Alfaz del Pi, los cuales han generado un beneficio de 8.043.062 euros, registrado

29 

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio 2019 los pasivos no corrientes mantenidos para la venta correspondían en su totalidad a préstamos con entidades de crédito ligados a los activos reclasificados como mantenidos para la venta por importe de 22.892 miles de euros. Al cierre del ejercicio 2020 los activos no corrientes mantenidos para la venta no tienen asociados préstamos con entidades financieras.

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

De acuerdo a la Norma de valoración Nº 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 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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

Los valores de tasación se detallan a continuación:

	Miles de euros	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	<u>85.250</u>	<u>153.500</u>
	<u>106.450</u>	<u>153.500</u>

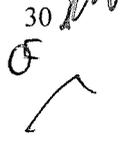
#### **Seguros**

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

#### **Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero**

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

30 

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

**Bienes totalmente amortizados**

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene en este epígrafe del balance elementos totalmente amortizados.

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

A 31 de diciembre de 2020 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:

	31.12.2020			31.12.2019		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>3.986.057</b>	<b>15.780.917</b>	<b>13.474.419</b>	<b>7.090.199</b>	<b>27.122.753</b>	<b>46.305.284</b>

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y representan 35.945 m2 arrendados, quedando únicamente el inmueble residencial de Bailén, así como el Hotel Alfaz del Pi vacíos, con 13.558 m2. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 1.359 m2 (1.902 m2 en 2019) y en Hoteles y apartamentos turísticos por 59.094 m2 (91.535 m2 en 2019).

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 2020 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 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	Euros			
	31 de diciembre del 2020		31 de diciembre del 2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	1.101.925	-	1.462.418	-
Participaciones en empresas del grupo	12.148.038	-	19.813.393	-
Creditos vinculados a participaciones	300.000	-	4.746.397	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	72.368	-	728.794
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	14.215
Deudores varios	-	183.265	-	771.208
<b>Total</b>	<b>13.549.963</b>	<b>255.633</b>	<b>26.022.208</b>	<b>1.514.217</b>

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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

31 

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

correspondientes.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe Deudores varios recoge anticipos por las obras que se están ejecutando en los activos inmobiliarios por importes de 4.722 y 555.966 euros, respectivamente.

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

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.101.925	1.101.925
Participaciones en empresas del grupo	-	-	12.148.038	12.148.038
Creditos vinculados a participaciones	-	-	300.000	300.000
Clientes por ventas y prestación de servicios	72.368	-	-	72.368
Deudores varios	183.265	-	-	183.265
	<u>255.633</u>	<u>-</u>	<u>13.549.963</u>	<u>13.805.596</u>

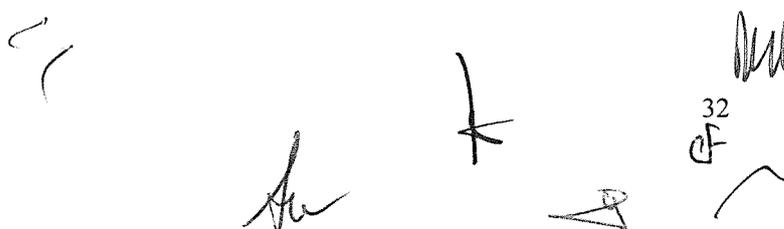
  

	31 de diciembre de 2019			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.462.418	1.462.418
Participaciones en empresas del grupo	-	-	19.813.393	19.813.393
Creditos vinculados a participaciones	-	-	4.746.397	4.746.397
Clientes por ventas y prestación de servicios	728.794	-	-	728.794
Clientes empresas del grupo y asociadas	14.215	-	-	14.215
Deudores varios	771.208	-	-	771.208
	<u>1.514.217</u>	<u>-</u>	<u>26.022.208</u>	<u>27.536.425</u>

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

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad recoge en la partida Instrumentos de patrimonio su inversión en participación en empresas del grupo, siendo la composición de la misma las participaciones en las sociedades Flen, S.L.U., Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U. y Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado deterioro de valor de sus participaciones en Promociones Atocha 40, S.L.U. y FLEN, S.L.U. por importe de 8.624.949 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. De esta forma el valor contable de la participación se equipara al valor teórico contable de la inversión.


  
 32  
 CF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

31 de diciembre de 2020

En euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y		Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
			Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio				
Hotel Mar-Bell, S.L.U. (*)	100%	198.330	576.441	(288.540)	486.231	(134.931)	-	5.141.794
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	100%	3.000	(8.195.137)	8.200.261	8.124	10.008.035	6.750.000	8.124
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(66.630)	(183.641)	(170.937)	(94.334)	-	5.253.378
Flen, S.L.U. (*)	100%	1.050.329	(7.988.545)	8.684.650	1.746.434	8.920.447	7.401.721	1.744.742
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>(15.673.871)</b>	<b>16.412.730</b>	<b>2.069.852</b>	<b>18.699.217</b>	<b>14.151.721</b>	<b>12.148.038</b>

(\*) Sociedades no auditadas.

31 de diciembre de 2019

En euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y		Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio	VNC
			Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio				
Hotel Mar-Bell, S.L.U. (*)	100%	198.330	176.658	(301.219)	73.769	(104.268)	-	4.182.201
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	100%	3.000	60.656	(1.391.727)	(1.328.071)	(733.565)	-	3.202.160
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	11.258	(77.888)	12.704	9.309	261.007	5.253.378
Flen, S.L.U. (*)	100%	1.050.329	823.991	(1.298.314)	576.006	69.382	409.978	7.175.654
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.992</b>	<b>1.072.563</b>	<b>(3.069.148)</b>	<b>(665.593)</b>	<b>(759.142)</b>	<b>670.985</b>	<b>19.813.393</b>

(\*) Sociedades no auditadas.

La Sociedad no ha deteriorado sus participaciones en Hotel Mar-Bell, S.L.U. y Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. ya que dispone de plusvalías tácitas suficientes para permitir recuperar el coste de las inversiones.

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

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

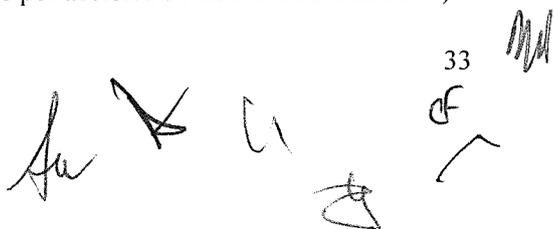
	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Tesorería	<u>8.641.802</u>	<u>1.246.197</u>
	<u>8.641.802</u>	<u>1.246.197</u>

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31.12.2020 ni a 31.12.2019.

**(10) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

A 31 de diciembre de 2020 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 2019) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2019), 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 2020 es de 7,15 euros por acción (10,00 euros por acción a 31 de diciembre de 2019).



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,23%	11,23%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

**(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 aprobó el reparto de dividendos con cargo a la prima de emisión por importe de 9.580.749 euros.

Con fecha 18 de noviembre de 2019 se aprobó el reparto de prima de emisión por importe de 11.954.124 euros.

Con fecha 14 de febrero de 2020 se ha aprobado el reparto de prima de emisión por importe de 28.470.004 euros quedando la prima de emisión totalmente distribuida.

**(c) Reservas**

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Reserva legal	1.049.623	529.798
Reservas voluntarias	231	(13.900)
	<u>1.049.854</u>	<u>515.898</u>

**Reserva legal**

A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal de la Sociedad asciende a 1.049.623 euros (529.798 euros a 31 de diciembre del 2019).

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

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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

**(d) Autocartera**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 197.370 euros (146.540 euros a 31 de diciembre de 2019). Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha negociado 28 operaciones de venta, negociando 14.378 acciones con un valor medio de 8,125 euros la acción, y se han negociado 23 operaciones de compra negociando 27.656 acciones con un precio medio por acción de 7,461 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad ha obtenido un beneficio neto de 14.130 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad negoció 12 operaciones de venta, negociando 7.060 acciones con un valor medio de 10,307 euros la acción, y no se negoció ninguna operación de compra. En la venta de las acciones la Sociedad obtuvo una pérdida neta de 1.714 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

**(e) Dividendos pagados**

Con fecha 26 de mayo de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 4.678.425,49 euros, a razón de 0,41 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2019 y 28.470.004 euros, a razón de 2,52 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión. El importe repartido ha ascendido a 16.632.548,99 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 26 de mayo del 2020. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad.

En abril de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 equivalente a 0,65 euros por acción, ascendiendo el dividendo a 7.321.575 euros. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales este dividendo se encontraba totalmente satisfecho.

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

Los resultados de la Sociedad, así como la inexistencia de causas que supusieran una exigibilidad inmediata del pasivo que se mantenía a dicha fecha, han permitido el pago del dividendo a cuenta según el siguiente detalle:

	<b>31/03/2020</b>
<b>Tesorería disponible a la fecha del acuerdo</b>	<b>21.656.541</b>
Previsión de actividad de explotación	5.344.658
Previsión de actividad de inversión	-
Previsión de actividad de financiación	(2.401.400)
<b>Estado previsional de tesorería</b>	<b>24.599.799</b>
<b>Dividendo activo a cuenta</b>	<b>7.321.575</b>

**(11) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

35 

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

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

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	31 de diciembre de 2020	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	27.800.989	2.556.046
Otros pasivos financieros	634.993	57.229
Proveedores	-	230.568
Deudas con empresas del grupo y asociadas	4.434.805	-
Pasivos por impuesto corriente	-	655.337
Anticipos de clientes	-	90.000
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	104.429
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>32.870.787</b>	<b>3.693.609</b>

	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
Otros pasivos financieros	985.227	359.803
Proveedores	-	848.129
Deudas con empresas del grupo y asociadas	7.039.649	-
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	497.408
Pasivos por impuesto corriente	-	2.475
Anticipos de clientes	-	70.000
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	375.485
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>36.007.104</b>	<b>6.527.789</b>

En los meses de abril y junio de 2020 la Sociedad ha recibido 2 préstamos del Instituto de Crédito Oficial por importe de 2.300 miles de euros con vencimiento 2025.

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

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2020						Total
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros con entidades de crédito	2.556.046	2.629.811	2.648.480	2.667.539	2.369.674	17.485.484	30.357.035
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	4.434.805	4.434.805
Otros pasivos financieros	57.229	-	-	-	-	634.993	692.222
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.080.334	-	-	-	-	-	1.080.334
<b>Total</b>	<b>3.693.609</b>	<b>2.629.811</b>	<b>2.648.480</b>	<b>2.667.539</b>	<b>2.369.674</b>	<b>22.555.282</b>	<b>36.564.396</b>



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

	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	27.266.459	2.022.091	2.029.817	2.037.722	2.045.810	19.846.788	55.248.687
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	7.039.649	7.039.649
Otros pasivos financieros	359.803	-	-	-	-	985.227	1.345.030
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.793.497	-	-	-	-	-	1.793.497
<b>Total</b>	<b>29.419.759</b>	<b>2.022.091</b>	<b>2.029.817</b>	<b>2.037.722</b>	<b>2.045.810</b>	<b>27.871.664</b>	<b>65.426.863</b>

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

La Sociedad ha recibido fianzamientos por un valor total de 32.356.717 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.

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

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 634.993 euros a 31 de diciembre de 2020 (985.227 euros a 31 de diciembre del 2019) correspondientes a las fianzas y garantías entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

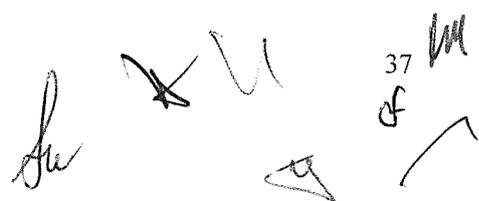
**(13) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Proveedores	230.568	848.129
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	497.408
Pasivos por impuesto corriente	655.337	2.475
Otras deudas con Administraciones Públicas	104.429	375.485
Anticipos de clientes	90.000	70.000
	<b>1.080.334</b>	<b>1.793.497</b>

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

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


  
 37

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Período medio de pago a proveedores	13	26
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Ratio operaciones pagadas	10,57	33,04
Ratio operaciones pendientes de pago	48,85	9,85

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

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

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

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

**(a) Factores de riesgo financiero**

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

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

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

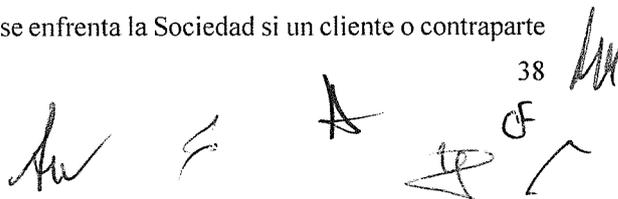
La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

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

**(i) Riesgo de crédito**

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte

38



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

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 8.641.802 euros (1.246.197 euros a 31 de diciembre de 2019) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 9).

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	27.800.989	27.982.228
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.556.046	4.374.489
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>30.357.035</b>	<b>32.356.717</b>
Patrimonio neto (b)	58.877.838	86.530.033
<b>Índice de apalancamiento (a / b)</b>	<b>0,52</b>	<b>0,37</b>

(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 2020 y 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 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

39  
fu A u CF M  
A

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

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.

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

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
<u>Saldos Acreedores</u>	31.12.2020	31.12.2019
Hacienda Pública, acreedora por IVA	104.276	375.485
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	153	-
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	655.337	2.475
	759.766	377.960

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

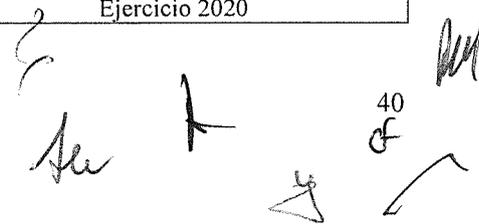
A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Beneficio antes de impuestos	13.591.273	5.367.388
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	13.591.273	5.367.388
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	10.644.212	4.690.840
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	2.947.061	676.548
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(736.765)	(169.137)

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI.

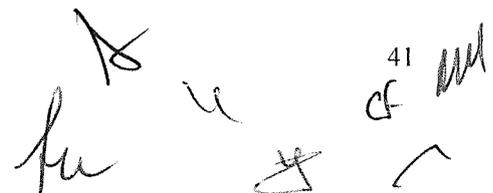
Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

	Ejercicio 2020
--	----------------


  
 40

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. 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	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros.
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 2019: 4.195.143 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019.
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.


  
 41

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

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 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.	-

**(17) INGRESOS ORDINARIOS**

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

**(18) OTROS INGRESOS**

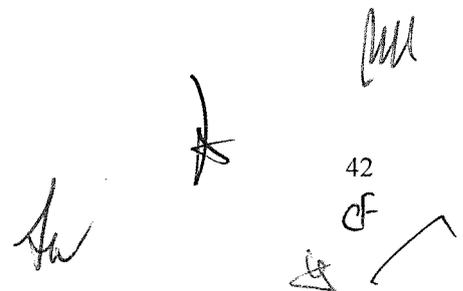
Durante el ejercicio 2020, la Sociedad recoge otros ingresos correspondientes a las refacturaciones a las sociedades del grupo de los gastos de gestión asumidos por la Sociedad. Dichos ingresos ascienden a 31 de diciembre de 2020 a 118 miles de euros (1.797 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, la Sociedad recoge ingresos en concepto de indemnización por un contrato de arras cancelado por el comprador por importe de 1.658 miles de euros.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 564 miles de euros (430 miles de euros en 2019). 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 2020 y 2019.

**(19) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2020 y 2019 son como sigue:

4


  
 42  
 CF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Servicios de profesionales independientes	1.851.993	2.920.084
Primas de seguros	9.593	22.430
Gastos bancarios	2.527	5.538
Publicidad y propaganda	14.835	-
Suministros	10.523	(7.754)
Tributos	252.837	206.065
Otros resultados	104.211	23.815
	2.246.519	3.170.178

**(20) RESULTADO FINANCIERO**

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos financieros	847	-
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(1.632.608)	(1.572.190)
	(1.631.761)	(1.572.190)

**(21) GASTOS DE PERSONAL**

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 no ha habido gastos de personal.

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

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

El detalle de los saldos con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
	Sociedades Asociadas	Sociedades Asociadas
Créditos a empresas	300.000	4.746.397
Deudas con empresas del grupo	(4.422.805)	(7.027.649)
	(4.122.805)	(2.281.252)

**(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 2020 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias asciende a 978 miles de euros (2.042 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).


  
 43  
 GF

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
 (Expresado en euros)

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

		Euros						
		31.12.2020						
	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						
		31.12.2019						
	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	-	-	-	-	-	-

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 2020, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre de 2020 la compañía tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2019 la compañía tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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

44

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.**  
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020  
(Expresado en euros)

Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, a 30 de diciembre de 2020, 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.

**(23) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no ha tenido ninguna persona empleada.

**(24) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio 2020 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 9.500 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2020.

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio 2019 por los servicios prestados por Ernst&Young, S.L. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 13.115 euros y 12.395 por la revisión limitada a 30 de junio de 2019.

**(25) HECHOS POSTERIORES**

En el comienzo del ejercicio 2021 la situación económica nacional e internacional siguen viéndose afectadas por el COVID-19. Esta situación está reduciendo los ingresos por arrendamientos de la Sociedad y retrasando el proceso de venta de determinados activos inmobiliarios.

La Sociedad cuenta con una fuerte estructura financiera que permitirá el desarrollo de la actividad.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

*Handwritten signatures and initials:*  
A, u, 45, CF, M, and other illegible marks.

**Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2020**

Reunidos los Administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 18 de marzo de 2021 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 2020. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Benoît Héault (Presidente)

D. Jean-Pierre Quátrhomme (Vocal)

D. Nicolás Ruggieri (Vocal)

D. Yan Perchet (Vocal)

D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)

Dª. Carole Faucher (Vocal)

D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 18 de marzo de 2021

**Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio 2020**

De conformidad con lo previsto en la normativa aplicable, el Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión como ampliación a lo indicado en la memoria de las cuentas anuales individuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020, en el que se resumen las actuaciones más relevantes ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2020.

**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 2020 era de 7,15 € por acción.

**2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020**

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a 12.854.509 euros a 31 de diciembre de 2020 (5.198.251 € a 31 de diciembre de 2019).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 2.372 miles de euros (7.273 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 2.341 miles de euros (2.227 a 31 de diciembre de 2019).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, 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 2020:

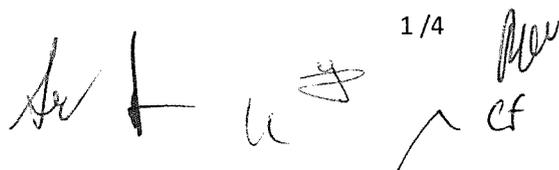
Venta de inmuebles

- Hotel Valparaiso.
- Hotel Binibeca.
- Hotel Monterey.
- Hotel Vistamar.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta con 6 inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

1/4



**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 13 días.

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

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

**6. Operaciones sobre acciones propias**

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha negociado 28 operaciones de venta, negociando 14.378 acciones con un valor medio de 8,125 euros la acción, y se han negociado 23 operaciones de compra negociando 27.656 acciones con un precio medio por acción de 7,461 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad ha obtenido un beneficio neto de 14.130 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

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

**7. Gestión del riesgo**

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

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

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

2/4  


ejercicio 2020.

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

En el comienzo del ejercicio 2021 la situación económica nacional e internacional siguen viéndose afectadas por el COVID-19. Esta situación está reduciendo los ingresos por arrendamientos de la Sociedad y retrasando el proceso de venta de determinados activos inmobiliarios.

La Sociedad cuenta con una fuerte estructura financiera que permitirá el desarrollo de la actividad.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre del ejercicio 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención

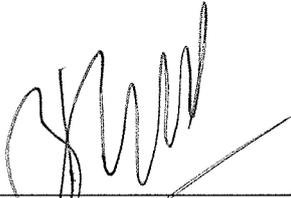
**10. Evolución previsible de la Sociedad**

El ejercicio de 2020 la Sociedad ha continuado su proceso de desinversión vendiendo 4 activos a un precio 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, pero se espera continuar con el proceso iniciado una vez se normalice la situación de incertidumbre actual.

*Orrell*  
*3/4* *CF*  
*AW* *H* *LC* *CF*

Madrid, el 18 de marzo de 2021

El Consejo de Administración



---

D. Benoît Héroult (Presidente)



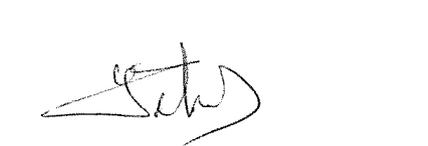
---

D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)



---

D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



---

D. Yan Perchet (Vocal)



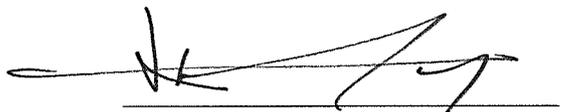
---

D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



---

D. Carole Faucher (Vocal)



---

D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

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

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS**

Madrid, a 19 de abril de 2021

## 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, 7ª Izda., Madrid.

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

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

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

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

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

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

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

### b) Los activos

A fecha de emisión del presente Manual, la Sociedad cuenta con un portfolio total de 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, Estarrit (Gerona) adquiridos el 29 de diciembre de 2015.
- Apartamentos turísticos “Las Terrazas” en Avenida Sierra Morena 2, Manilva (Málaga) adquiridos el 21 de abril de 2016.
- Hotel “Mar Bell” en Camino del Faro s/n, Puerto Soller (Mallorca, Islas Baleares) adquirido el 29 de junio de 2016 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Hotel Mar-Bell, S.L.U.
- Hotel 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 Héroult (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Yan Perchet (Consejero dominical)
- D. Nicolas Ruggieri (Consejero dominical)
- D<sup>a</sup>. 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:
    - la negociación de los arrendamientos, los alquileres y otras cargas y condiciones;
    - la aplicación de las disposiciones de los arrendamientos, en concreto el seguimiento de la ejecución de todos los trabajos de los que se encargan los arrendatarios u ocupantes, la gestión de los permisos y la renovaciones de arrendamientos;
    - la facturación y el cobro de todas las cantidades en relación con los arrendamientos que deban pagar los arrendatarios (alquileres, derechos de entrada, suplementos de alquiler, indemnizaciones de ocupación y otros, impuestos y tasas, seguros, gastos de alquiler, depósitos de garantía, sanciones e intereses, accesorios, cánones, etc.);
    - el seguimiento y el cobro de los alquileres vencidos, así como la aplicación de las cláusulas financieras particulares de los arrendamientos;
    - la negociación de las cláusulas adicionales y renovaciones de los arrendamientos;
    - la gestión contable, a saber, la elaboración de un presupuesto analítico estimativo de las cargas del próximo año;
    - la gestión técnica de los bienes inmuebles y el control del mantenimiento de los mismos;
    - la gestión de los archivos de los arrendatarios;
    - el archivado de los documentos recibidos;
    - la representación ante las administraciones;
    - el seguimiento jurídico de los contratos;
  - ✓ el seguimiento de la relación con los arrendatarios;
  - ✓ el seguimiento de todos los contenciosos y litigios correspondientes concretamente relativos a los bienes inmuebles, los arrendatarios, los arrendamientos o los trabajos;
  - ✓ la gestión medioambiental del patrimonio;
  - ✓ la negociación y el seguimiento de cualquier contrato de construcción (contrato de obra, contrato de asistencia al promotor, contrato de promotor delegado, contrato de promoción inmobiliaria, contrato público de obras, contrato de agrupación, contrato de subcontratación, etc.); y
  - ✓ el seguimiento de los seguros de la Sociedad, de su patrimonio y de los arrendatarios.

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

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

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

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

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

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

5. Servicios de reporting

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

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

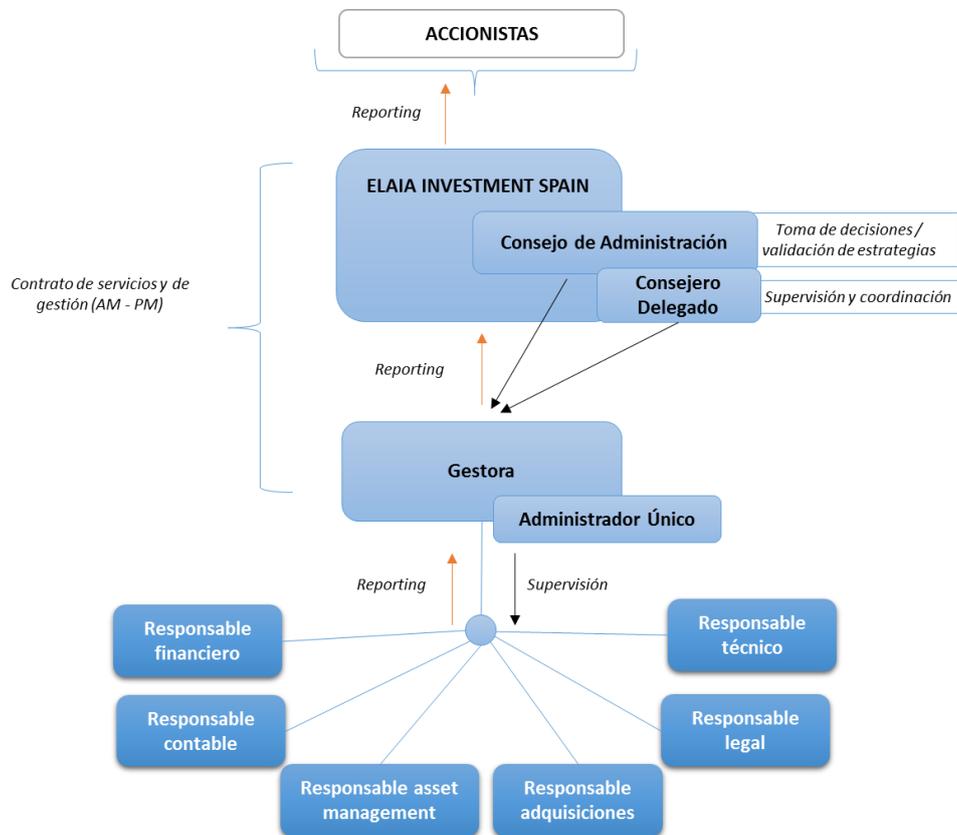
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

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

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

### c) Estructura de Gobierno

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



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

### d) Entorno de control de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

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

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

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

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

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

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

a) Adquisiciones

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

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

b) Seguimiento y gestión

- Planificación y presupuestos: Anualmente se elabora un presupuesto anual a cinco años vista, el cual es revisado trimestralmente. Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de 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 toda la totalidad de las operaciones.
- Registro y valoración de los activos: En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al responsable contable identificándole la naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como los importes invertidos en obras y renovaciones (*capex*).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CONCLUSIÓN**

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