

Madrid, a 29 de abril de 2024

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. (en adelante “Elaia”, la “Sociedad” o la “Compañía”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MFT Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, (en adelante “BME Growth”) pone en su conocimiento la siguiente

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 2023
- 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 2023
- 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 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 BME Growth de octubre de 2017.

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

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 se hace constar 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. Louis Bayon
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

mazars

C/ Alcalá, 63
28014 Madrid
4 915 624 030
www.mazars.es

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

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2023**

Oficinas en Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/Dracardó, 280 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona - Tomo 20.734 - Folio 212 - Hoja B-180111 - Inscripción 1ª - N.I.F. B491627262
Inscrita con el número S 159 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC).

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 2023, 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

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 2023, 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 2023 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 45.572 miles de euros. 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. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 83% 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 para una muestra de 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 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 2023 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 4.003 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, netas del efecto impositivo, al no disponer de mejor evidencia. Considerando que las cifras de estas inversiones en empresas del grupo representan, aproximadamente, el 7,3% 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 memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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, 2 de abril de 2024

Mazars Auditores, S.L.P
ROAC N° S1189



Manuel Pablo Mayoral
N° ROAC 20.128



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2024 Núm. 01/24/05763

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

(1)	NATURALEZA Y ACTIVIDADES	8
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	11
	(a) Marco normativo	11
	(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) Estacionalidad de las transacciones	13
	(f) Contrato de gestión	13
(3)	DISTRIBUCION DE RESULTADOS	13
(4)	PRINCIPIOS CONTABLES	13
	(a) Inversiones inmobiliarias	14
	(b) Arrendamientos	15
	(c) Instrumentos financieros	15
	(d) Acciones propias de la Sociedad	20
	(e) Distribuciones a accionistas	20
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	21
	(g) Retribuciones a los empleados	21
	(h) Provisiones	21
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	22
	(j) Impuesto sobre beneficios	22
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	24
	(l) Información financiera por segmentos	24
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	24
	(n) Medio ambiente	25
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	25
	(p) Fianzas	25
	(q) Costes por intereses	25
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	26
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	28
(7)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	29
(8)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	32
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	32
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	32
	(c) Participaciones en empresas del grupo	33
(9)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	34

(10)	PATRIMONIO NETO	34
(a)	Capital	34
(b)	Reservas	35
(c)	Autocartera	35
(d)	Dividendos pagados	35
(e)	Aportaciones de socios	35
(11)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	36
(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	45
(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 2023 y 2022
(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inmovilizado intangible	6	-	78
Otro inmovilizado Intangible		-	78
Inversiones inmobiliarias	7	45.571.776	47.310.093
Terrenos		24.938.037	25.536.977
Construcciones		15.253.644	15.945.624
Inmovilizado en obras		5.380.095	5.827.492
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	4.002.915	4.028.421
Instrumentos de patrimonio		4.002.915	4.028.421
Inversiones financieras a largo plazo	8	896.619	987.497
Otros activos financieros L/P		896.619	987.497
Total activos no corrientes		50.471.310	52.326.089
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	437.712	1.977.636
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		274.798	1.225.014
Cliente empresas del grupo y asociadas		33.356	30.815
Activos por impuesto corriente	16	-	539.299
Otros créditos con las Adm. Públicas	16	24.967	157.685
Deudores varios		104.591	24.823
Inversiones financieras a corto plazo	8	1.803.795	-
Otros activos financieros C/P		1.803.795	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9 y 15	2.221.112	2.204.587
Total activos corrientes		4.462.619	5.241.120
Total activo		54.933.929	57.567.209

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Balance a 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital	10	11.292.420	11.292.420
Capital Escriturado		11.292.420	11.292.420
Reservas	10	2.269.403	2.269.403
Legal y estatutarias		2.258.484	2.258.484
Otras reservas		10.919	10.919
Otras aportaciones de socios	10	19.700.000	19.700.000
Acciones y participaciones en patrimonio propio	10	(381.824)	(365.242)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.869.712)	(1.245.756)
Resultado del ejercicio	3	731.527	(623.956)
Total patrimonio neto		31.741.814	31.026.869
Deudas a largo plazo	11	19.041.677	22.240.571
Deudas con entidades de crédito L/P		18.406.684	21.605.578
Otros pasivos financieros L/P	12	634.993	634.993
Deudas con empresas del grupo L/P	22	667.814	837.054
Total pasivos no corrientes		19.709.491	23.077.625
Deudas a corto plazo	11	3.080.388	2.907.142
Deudas con entidades de crédito C/P		3.080.388	2.907.142
Acreeedores comerciales y otra cuentas a pagar	11 y 13	402.236	535.573
Proveedores		183.378	206.581
Proveedores empresas del grupo		155.285	183.440
Pasivos por impuesto corriente	16	7.393	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	16	56.180	75.552
Anticipos de clientes		-	70.000
Periodificaciones a corto plazo pasivo		-	20.000
Total pasivos corrientes		3.482.624	3.462.715
Total patrimonio neto y pasivo		54.933.929	57.567.209

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 17	4.222.517	4.170.735
Ingresos por arrendamientos		4.006.449	3.461.843
Ingresos recibidos empresas grupo	8	-	355.146
Otros ingresos de explotación	18	216.068	353.746
Otros ingresos		46.590	15.000
Gastos de explotación	19	(2.682.504)	(1.669.570)
Servicios exteriores		(1.179.503)	(1.466.655)
Tributos		(1.239.640)	(142.083)
Otros gastos de gestión corriente		(263.361)	(60.832)
Gastos por amortización	6 y 7	(703.550)	(900.726)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	941.477	(320.452)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras	8	(25.506)	(798.717)
Resultado de explotación		1.799.024	496.270
Ingresos financieros	20	20.911	-
Gastos financieros	20	(1.088.408)	(680.304)
Resultado financiero		(1.067.497)	(680.304)
Resultado antes de impuestos		731.527	(184.034)
Impuesto sobre beneficios	16	-	(439.922)
Resultado del ejercicio	3	731.527	(623.956)

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Estado total de Cambios en el Patrimonio Neto
del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

		2023	2022
<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos</u>			
	Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)	731.527	(623.956)
	Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
	Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	731.527	(623.956)
<u>Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto</u>			
	Saldo a 31 de diciembre de 2021		48.460.519
	Ajustes por errores 2021		(215.242)
	Saldo a 1 de enero de 2022		48.245.277
	Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	(623.956)	(623.956)
	Operaciones con socios y propietarios		(16.500.000)
-	Distribución de dividendos		(96.699)
-	Acciones propias		-
	Otras operaciones	1.245.756	-
	Saldo a 31 de diciembre de 2022	(623.956)	31.026.869
	Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	731.527	731.527
	Operaciones con socios y propietarios		(16.582)
-	Acciones propias		623.956
	Otras operaciones	623.956	-
	Saldo a 31 de diciembre de 2023	731.527	31.741.814

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de efectivo del ejercicio anual terminado
a 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

	Notas	2.023	2.022
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.151.954</u>	<u>(396.962)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		731.527	(184.034)
<i>Ajustes del resultado</i>		855.076	2.308.909
Amortización del inmovilizado	6 y 7	703.550	900.726
Correcciones valorativas por deterioro	7	(143.448)	5.783.455
Ingresos financieros	20	(20.911)	-
Gastos financieros	20	1.088.408	680.304
Resultado por la enajenación del inmovilizado	7	(772.523)	(4.664.286)
Resultado por la enajenación de instrumentos financieros	8	-	(391.290)
Otros ingresos y gastos		-	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>		840.705	(1.024.006)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.000.624	(840.398)
Otros activos corrientes y no corrientes		810	27.526
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(140.729)	(231.134)
Otros pasivos corrientes		(20.000)	20.000
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		(275.354)	(1.497.831)
Pagos de intereses	20	(839.162)	(518.610)
Cobros de intereses		17.116	-
Pagos impuesto sobre beneficios	16	546.692	(979.221)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>1.325.287</u>	<u>22.181.261</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		(1.800.000)	-
Otros activos financieros	8	(1.800.000)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		3.125.287	22.181.261
Empresas del grupo y asociadas	8	-	6.360.850
Inversiones inmobiliarias	7	3.034.409	4.111.635
Activos no corrientes mantenidos para venta	7	-	11.708.776
Otros activos financieros		90.878	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(3.460.716)</u>	<u>(20.800.070)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		(16.582)	(94.452)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(16.582)	(120.684)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	10	-	26.232
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		(3.444.134)	(4.205.618)
<i>Devolución y amortización de</i>			
Deudas con entidades de crédito	11	(3.274.894)	(3.763.748)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(169.240)	(441.870)
<i>Pagos por dividendos</i>	3	-	(16.500.000)
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		16.525	984.229
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	9 y 15	2.204.587	1.220.358
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	9 y 15	<u>2.221.112</u>	<u>2.204.587</u>

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

(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES

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

Su domicilio social en la calle Serrano, número 16, 5º Dcha., 28001, Madrid.

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

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en:

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

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

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:

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

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

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 las 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 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

- 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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la mencionada Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la mencionada Ley para que la entidad / entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la mencionada Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

(a) Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la 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 2023 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 2023 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 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2023.

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 2023 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 980 miles de euros (positivo de 1.778 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

En relación con las inversiones inmobiliarias, el precio de mercado de los activos durante el primer 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 2023 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

(e) **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.

(f) **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.

	2023	2022
Management fees	701.440	771.747
Total Management fees	701.440	771.747

(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:

	2023
Base de Reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	731.527
Total	731.527
Aplicación	Importe
A Dividendos	731.527
Total	731.527

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.

(4) **PRINCIPIOS CONTABLES**

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

(a) Inversiones inmobiliarias

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 incurrían.

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

b. Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor 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 en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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 instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o a coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada 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 restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias 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. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

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, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(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.
- (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.

(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 de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

La Sociedad reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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.

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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

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 reevalúa considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI, por lo que únicamente se registran aquellos activos por impuestos que se esperan utilizar o aquellos pasivos por impuesto que se esperan liquidar como consecuencia del no cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación que regulan este tipo de sociedades.

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

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

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

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

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 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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(n) Medio ambiente

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

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

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

(p) Fianzas

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

(q) Costes por intereses

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

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

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 2023, 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 (vendidas las últimas unidades durante 2023).
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Cecilia, Alfaz del Pi (vendido en enero de 2022) y Apartamentos Surfing Playa (vendido en enero de 2022).

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 2023 y su comparativa con el periodo anterior:

Euros				
31 de diciembre de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	4.006.449	-	4.006.449
Otros Ingresos de explotación	1.694	212.274	2.100	216.068
Otros Ingresos	2.888	51.229	(7.527)	46.590
Total ingresos ordinarios	<u>4.582</u>	<u>4.269.952</u>	<u>(5.427)</u>	<u>4.269.107</u>
Gastos por amortización	-	(703.472)	(78)	(703.550)
Gastos de explotación	(137.443)	(373.635)	(2.371.379)	(2.882.457)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	168.935	911.248	61.247	1.141.430
Deterioro de inversiones financieras	-	-	(25.506)	(25.506)
Beneficio operativo	36.074	4.104.093	(2.341.143)	1.799.024
Financieros Netos	53	(1.052.028)	(15.522)	(1.067.497)
Resultado antes de impuestos	<u>36.127</u>	<u>3.052.065</u>	<u>(2.356.665)</u>	<u>731.527</u>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Beneficio del periodo	<u>36.127</u>	<u>3.052.065</u>	<u>(2.356.665)</u>	<u>731.527</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	3.461.843	-	3.461.843
Dividendos recibidos empresas grupo	-	-	355.146	355.146
Otros Ingresos de explotación	-	-	15.000	15.000
Otros Ingresos	-	361.439	(7.693)	353.746
Total ingresos ordinarios	-	3.823.282	362.453	4.185.735
Gastos por amortización	-	(898.726)	(2.000)	(900.726)
Gastos de explotación	(390.107)	(198.647)	(1.080.816)	(1.669.570)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	1.253.486	(1.573.938)	-	(320.452)
Deterioro de inversiones financieras	-	-	(798.717)	(798.717)
Beneficio operativo	863.379	1.151.971	(1.519.080)	496.270
Financieros Netos	-	(617.017)	(63.287)	(680.304)
Resultado antes de impuestos	863.379	534.954	(1.582.367)	(184.034)
Impuestos sobre beneficios	-	-	(439.922)	(439.922)
Beneficio del período	863.379	534.954	(2.022.289)	(623.956)

Euros				
31 de diciembre de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inversiones Inmobiliarias	-	45.571.776	-	45.571.776
Inversiones financieras en empresas grupo	-	-	4.002.915	4.002.915
Inversiones financieras a largo plazo	156	633.505	262.958	896.619
Total activos no corrientes	156	46.205.281	4.265.873	50.471.310
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	393.941	43.771	437.712
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	1.803.795	1.803.795
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	2.221.112	2.221.112
Total activos corrientes	-	393.941	4.068.678	4.462.619
Total activos	156	46.599.222	8.334.551	54.933.929

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	78	78
Inversiones Inmobiliarias	-	47.310.093	-	47.310.093
Inversiones financieras en empresas grupo	-	-	4.028.421	4.028.421
Inversiones financieras a largo plazo	-	633.505	353.992	987.497
Total activos no corrientes	-	47.943.598	4.382.491	52.326.089
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.058.087	-	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	1.977.636	1.977.636
Periodificaciones a corto plazo	-	-	810	810
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	2.204.587	2.204.587
Total activos corrientes	1.058.087	-	4.183.033	5.241.120
Total activos	1.058.087	47.943.598	8.565.524	57.567.209

Euros				
31 de diciembre de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	20.342.864	1.144.208	21.487.072
Pasivos financieros con empresas grupo	-	-	667.814	667.814
Otros pasivos financieros	-	-	634.993	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	402.236	402.236
Total pasivos	-	20.342.864	2.849.251	23.192.115

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

	Euros			Total
	31 de diciembre de 2022			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	22.507.119	2.005.601	24.512.720
Pasivos financieros con empresas grupo	-	-	837.054	837.054
Otros pasivos financieros	-	633.505	1.488	634.993
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	535.573	535.573
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	-	23.140.624	3.399.716	26.540.340

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el inmovilizado intangible comprende principalmente aplicaciones informáticas.

	Euros	
	2022	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	10.000	10.000
Coste a 31 de diciembre de 2023	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.922)	(9.922)
Dotaciones	(78)	(78)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(10.000)	(10.000)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	-	-

	Euros	
	2021	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	10.000	10.000
Coste a 31 de diciembre de 2022	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(7.922)	(7.922)
Dotaciones	(2.000)	(2.000)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.922)	(9.922)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	78	78

Durante el ejercicio 2023 y 2022 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 2023 y 2022 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene todos los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados y siguen en uso.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible afectos

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(7) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 31 de diciembre de 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden 5 apartamentos turísticos (1 edificio de viviendas y 5 activos de apartamentos turísticos en 2022), 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 como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido los siguientes:

	Euros			
	2023			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.536.977	24.189.859	7.844.788	57.571.624
Bajas	<u>(598.940)</u>	<u>(536.433)</u>	<u>(239.423)</u>	<u>(1.374.796)</u>
Coste a 31 de diciembre de 2023	<u>24.938.037</u>	<u>23.653.426</u>	<u>7.605.365</u>	<u>56.196.828</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(3.259.498)	(2.017.296)	(5.276.794)
Dotaciones	-	(405.162)	(298.310)	(703.472)
Bajas	-	80.661	90.336	170.997
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	<u>(3.583.999)</u>	<u>(2.225.270)</u>	<u>(5.809.269)</u>
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.737)	-	(4.984.737)
Reversiones	-	168.954	-	168.954
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	<u>(4.815.783)</u>	-	<u>(4.815.783)</u>
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	<u>24.938.037</u>	<u>15.253.644</u>	<u>5.380.095</u>	<u>45.571.776</u>
	Euros			
	2022			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	27.072.618	25.583.167	8.367.096	61.022.880
Bajas	<u>(1.535.641)</u>	<u>(1.393.307)</u>	<u>(522.307)</u>	<u>(3.451.255)</u>
Coste a 31 de diciembre de 2022	<u>25.536.977</u>	<u>24.189.859</u>	<u>7.844.788</u>	<u>57.571.625</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(2.944.282)	(1.754.984)	(4.699.265)
Dotaciones	-	(494.332)	(404.394)	(898.726)
Bajas	-	179.116	142.081	321.197
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	<u>(3.259.498)</u>	<u>(2.017.296)</u>	<u>(5.276.794)</u>
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(4.984.737)	-	(4.984.737)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	<u>(4.984.737)</u>	-	<u>(4.984.737)</u>
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	<u>25.536.977</u>	<u>15.945.624</u>	<u>5.827.492</u>	<u>47.310.093</u>

Durante el ejercicio 2023 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble “Festamar”, “El Puerto” y “Terrazas”, así como de las últimas unidades del inmueble “Bailén”, las cuales generaron un beneficio neto de 773 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Durante el ejercicio 2022 se procedió a la venta del activo Alfaz del Pi, así como de diferentes unidades del inmueble “Festamar”, “Terrazas”, “El Puerto” y “Bailén”, las cuales generaron un beneficio neto de 4.961 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

A 31 de diciembre de 2023 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 21,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2023 (24,5 millones de euros a 31 de diciembre de 2022, que incluían los activos disponibles para la venta).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros			
	2023			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.922	305.479	680.599	1.616.000
Bajas	(629.922)	(305.479)	(680.599)	(1.616.000)
Coste a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.171)	(37.777)	(260.948)
Bajas	-	223.171	37.777	260.948
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(296.965)	-	(296.965)
Bajas	-	296.965	-	296.965
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
	Euros			
	2022			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	5.306.473	6.760.461	3.337.958	15.404.892
Altas	25.414	-	-	25.414
Bajas	(4.701.965)	(6.454.981)	(2.657.359)	(13.814.306)
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.922	305.479	680.599	1.616.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(223.171)	(37.777)	(260.948)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.171)	(37.777)	(260.948)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(296.965)	-	(296.965)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(296.965)	-	(296.965)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	629.922	(214.657)	642.822	1.058.087

Al cierre del ejercicio 2022 los activos no corrientes mantenidos para la venta no tenían asociados préstamos con entidades financieras.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes la Sociedad tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2023 de 4.816 miles de euros (5.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). En el ejercicio 2023 se ha registrado una reversión de deterioro por importe de 169 miles de euros (dotación de deterioro por importe de 5.282 miles de euros en 2022), registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	<u>48.150</u>	<u>52.882</u>
	<u>48.150</u>	<u>52.882</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 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene en este epígrafe del balance elementos totalmente amortizados.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
 (Expresado en euros)

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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:

	31.12.2023			31.12.2022		
	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	3.962.452	9.740.671	4.972.461	3.947.373	11.609.678	6.166.569

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y representan 35.679,35 m² arrendados (36.578,24 m² en 2022). La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en Hoteles y apartamentos turísticos por 35.679,35 m² (108,44 m² en viviendas y 36.578,24 m² en Hoteles y apartamentos turísticos en 2022).

(8) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros en función de sus categorías a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Euros			
	31 de diciembre del 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros a coste				
Participaciones en empresas del grupo	4.002.915	-	4.028.421	-
Activos financieros a coste amortizado				
Activos financieros no corrientes	896.619	-	987.497	-
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	274.798	-	1.225.014
Cientes empresas del grupo y asociadas	-	33.356	-	30.815
Deudores varios	-	104.591	-	24.823
Otros activos financieros	-	1.803.795	-	-
Total	4.899.534	2.216.540	5.015.918	1.280.652

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 31 de diciembre de 2023, la partida "Otros activos financieros" recoge principalmente un depósito bancario con vencimiento en 5 de enero de 2024.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 31 de diciembre de 2023

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2023			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	896.619	896.619
Participaciones en empresas del grupo	-	-	4.002.915	4.002.915
Clientes por ventas y prestación de servicios	274.798	-	-	274.798
Clientes empresas del grupo y asociadas	33.356	-	-	33.356
Deudores varios	104.591	-	-	104.591
Otros activos financieros	1.803.795	-	-	1.803.795
	<u>2.216.540</u>	<u>-</u>	<u>4.899.534</u>	<u>7.116.074</u>
	31 de diciembre de 2022			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.497	987.497
Participaciones en empresas del grupo	-	-	4.028.421	4.028.421
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.225.014	-	-	1.225.014
Clientes empresas del grupo y asociadas	30.815	-	-	30.815
Deudores varios	24.823	-	-	24.823
	<u>1.280.652</u>	<u>-</u>	<u>5.015.918</u>	<u>6.296.570</u>

(c) Participaciones en empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 la empresa Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad registró deterioro de valor de su participación en Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. por importe de 25.506 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. De esta forma el valor contable de la participación se equipara al valor teórico contable de la inversión.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad registró deterioro de valor de su participación en Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. por importe de 798.717 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones financieras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. De esta forma el valor contable de la participación se equiparó al valor teórico contable de la inversión.

En enero de 2022, las participaciones que la Sociedad mantenía en la sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U. fueron vendidas, registrándose un beneficio neto por la venta por importe de 355.146 euros, registrado en el epígrafe “Ingresos recibidos empresas grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

31 de diciembre de 2023							
En euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	VNC
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(808.103)	90.867	(637.902)	162.599	4.002.915
TOTAL		79.334	(808.103)	90.867	(637.902)	162.599	4.002.915

(*) Sociedad no auditada.

31 de diciembre de 2022							
En euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	VNC
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356	4.028.421
TOTAL		79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356	4.028.421

(*) Sociedad no auditada.

En los ejercicios 2023 y 2022 la Sociedad ha registrado deterioros parciales en Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. ya que dispone de plusvalías tácitas suficientes que permiten recuperar el coste de las inversiones.

(9) EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

		Euros	
		<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Tesorería		<u>2.221.112</u>	<u>2.204.587</u>
		<u>2.221.112</u>	<u>2.204.587</u>

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022.

(10) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 es de 3,48 euros por acción (4,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

	31.12.2023	31.12.2022
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,30%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,14%	11,23%
	100,00%	100,00%

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas voluntarias	10.919	10.919
	2.269.403	2.269.403

Reserva legal

A 31 de diciembre de 2023 la reserva legal de la Sociedad asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2022).

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.

(c) Autocartera

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 381.768 euros (365.242 euros a 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad negoció 4 operaciones de compra, negociando 4.578 acciones con un precio medio de 3,61 euros por acción.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad negoció 10 operaciones de venta, negociando 3.644 acciones con un precio medio de 6,61 euros por acción, y negoció 25 operaciones de compra, negociando 23.237 acciones con un precio medio de 5,31 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad obtuvo un beneficio neto de 2.247 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

(d) Dividendos pagados

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no ha habido reparto de dividendos.

(e) Aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2023 no ha habido movimientos de aportaciones de socios.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

Con fechas 29 de marzo y 20 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración acordó realizar distribuciones de aportaciones de socios por importes de 8.500 y 8.000 miles de euros, respectivamente, en virtud de las facultades conferidas por la Junta General de Accionistas de fechas 20 de mayo de 2021 y 24 de mayo de 2022, respectivamente.

(11) 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 2023 y 2022 es como sigue:

	31 de diciembre de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado		
Pasivos financieros con entidades de crédito	18.406.684	3.080.388
Otros pasivos financieros	634.993	-
Proveedores	-	183.378
Deudas con empresas del grupo y asociadas	667.814	-
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	155.285
Total pasivos financieros	19.709.491	3.419.051
	31 de diciembre de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado		
Pasivos financieros con entidades de crédito	21.605.578	2.907.142
Otros pasivos financieros	634.993	-
Proveedores	-	206.581
Deudas con empresas del grupo y asociadas	837.054	-
Proveedores empresas del grupo y asociadas	-	183.440
Anticipos de clientes	-	70.000
Periodificaciones a corto plazo	-	20.000
Total pasivos financieros	23.077.625	3.387.163

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2023						Total
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.080.388	2.437.097	3.824.318	1.592.333	3.561.706	6.991.230	21.487.072
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	667.814	667.814
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	634.993	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	338.663	-	-	-	-	-	338.663
Total	3.419.051	2.437.097	3.824.318	1.592.333	3.561.706	8.294.037	23.128.542

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2022						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	2.907.142	2.838.084	2.452.632	3.841.902	1.590.517	10.882.443	24.512.720
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-	-	837.054	837.054
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	634.993	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	460.021	-	-	-	-	-	460.021
Periodificaciones a corto plazo pasivo	20.000	-	-	-	-	-	20.000
Total	3.387.163	2.838.084	2.452.632	3.841.902	1.590.517	12.354.490	26.464.788

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

La Sociedad ha recibido afianzamientos por un valor total de 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 2023 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2022) correspondientes a las fianzas y garantías entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

(13) ACREEADORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Proveedores	183.378	206.581
Proveedores empresas del grupo y asociadas	155.285	183.440
Pasivos por impuesto corriente	7.393	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	56.180	75.552
Anticipos de clientes	-	70.000
	402.236	535.573

(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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
 (Expresado en euros)

	2023	2022
(Días)		
Período medio de pago a proveedores	18	26
Ratio de las operaciones pagadas	18,81	25,5
Ratio de operaciones pendientes de pago	53,00	38,15
(Euros)		
Total pagos realizados	1.245.364	2.129.657
Total pagos pendientes	5.784	31.449
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.227.740	1.681.651
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	108	220
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	98,58%	78,96%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	86,40%	96,07%

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

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 no cumple con sus obligaciones contractuales.

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 2.221.112 euros (2.204.587 euros a 31 de diciembre de 2022) 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	31.12.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	18.406.684	21.605.578
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.080.388	2.907.142
Sub-total deuda financiera (a)	21.487.072	24.512.720
Patrimonio neto (b)	31.741.814	31.026.869
Índice de apalancamiento (a / b)	0,68	0,79

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
 (Expresado en euros)

(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 2023 y 2022, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

(iv) Riesgo fiscal

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

(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 2023 y 2022 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Euros	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	1.000	128.848
Hacienda Pública. deudora por Impuesto de Sociedades	-	539.299
Otros	<u>23.967</u>	<u>28.837</u>
	24.967	696.984

<u>Saldos Acreedores</u>	Euros	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	56.180	75.543
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	9
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	<u>7.393</u>	-
	63.573	75.552

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Beneficio antes de impuestos	731.527	(184.034)
Diferencias permanentes	(215.242)	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	516.285	(184.034)
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	516.285	(1.943.725)
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	-	1.759.691
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	(439.922)

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad 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 2023
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 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros. Pérdidas del 2022 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.856 euros.
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. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 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 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
 (Expresado en 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 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 2022.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	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. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Apartamentos Surfing Playa, S.L.U: 24 de febrero 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	Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. 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

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 216 miles de euros (354 miles de euros en 2022). Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, en el epígrafe “Gastos de explotación” en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(19) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son como sigue:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
(Expresado en euros)

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Servicios de profesionales independientes	1.149.963	1.411.070
Primas de seguros	14.585	26.037
Gastos bancarios	2.268	15.668
Suministros	12.687	13.880
Tributos	1.239.640	142.083
Otros resultados	263.361	60.832
	2.682.504	1.669.570

(20) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos financieros	20.911	-
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(1.088.408)	(680.304)
	(1.067.497)	(680.304)

(21) GASTOS DE PERSONAL

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 y 2022 son los siguientes:

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
	Sociedades Asociadas	Sociedades Asociadas
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	155.285	183.440
Deudas con empresas del grupo	667.814	837.054
	823.099	1.020.494

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

A 31 de diciembre de 2023 el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 701 miles de euros (772 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2023
 (Expresado en euros)

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

Las retribuciones percibidas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

		Euros						
		31.12.2023						
	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						
		31.12.2022						
	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 2023, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad 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 2023 y 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

En fecha 29 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad nombró por cooptación a D. Louis Frederic Bayon como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Benoît Jean Pierre Héroult en dichas funciones. Asimismo, D. Louis Frederic Bayon 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 D. Benoît Jean Pierre Héroult.

(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 han comunicado a la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022 la Sociedad no ha tenido ninguna persona empleada.

(24) HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio 2023 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 9.500 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2023.

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio 2022 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022 ascendieron a 9.500 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2022.

(25) HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio 2023 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2023

Reunidos los Administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 25 de marzo de 2024 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 2023. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

D. Louis Bayón (Presidente)

D. Christian Cutaya

D. Nicolás Ruggieri

D. Johann Bey

D. Yan Perchet

D. Jean-Louis Charon (independiente)

Doña Carole Faucher

D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 25 de marzo de 2024

**Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio 2023**

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 2023, en el que se resumen las actuaciones más relevantes ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A. durante el ejercicio 2023.

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 2023 era de 3,48 € por acción.

2. Evolución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023

El resultado del ejercicio de la Sociedad ha ascendido a un resultado positivo de 731.527 euros a 31 de diciembre de 2023 (resultado negativo de 623.956 euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 4.006 miles de euros (3.462 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 216 miles de euros (709 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas y a la desinversión de determinados activos inmobiliarios.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cuenta con cuatro inversiones inmobiliarias directas bajo gestión.

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

3. Política de dividendos

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

distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma establecida en el artículo 6 de la Ley SOCIMIs.

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 18 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha negociado 4 operaciones de compra, negociando 4.578 acciones con un precio medio de 3,61 euros por acción.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad negoció 10 operaciones de venta, negociando 3.644 acciones con un precio medio de 6,61 euros por acción, y negoció 25 operaciones de compra, negociando 23.237 acciones con un precio medio de 5,31 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad obtuvo un beneficio neto de 2.247 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 ejercicio 2023.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de gestión correspondiente del ejercicio 2023

Desde el cierre del ejercicio 2023 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 2024 la Sociedad espera continuar su proceso de desinversión.

Madrid, el 25 de marzo de 2024



El Consejo de Administración

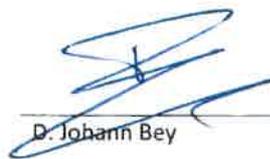
D. Louis Bayon (Presidente)



D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Johann Bey



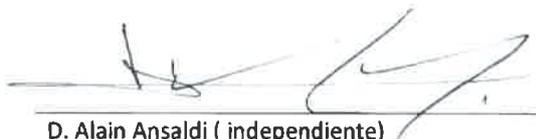
D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)



/ Alcalá 63
28014 Madrid
4 915 624 030
www.mazars.es

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de
Gestión Consolidado del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2023

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 2023, 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 2023, 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 2023 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente por importe de 50.622 miles de euros. 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. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 90,1% 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 para una muestra de 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 la memoria consolidada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 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.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2024 Núm. 01/24/05764

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

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

Madrid, 2 de abril de 2024

Mazars Auditores, S.L.P
ROAC N° S1189

Manuel Pablo Mayoral
N° ROAC 20 128

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

**Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2023**

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	9
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS	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) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	14
	(f) Cambios en la composición del grupo	14
(3)	DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS	14
(4)	PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	15
	(a) Entidades dependientes	15
	(b) Combinaciones de negocios	16
	(c) Homogeneización de partidas	17
(5)	PRINCIPIOS CONTABLES	17
	(a) Inversiones inmobiliarias	17
	(b) Arrendamientos	18
	(c) Instrumentos financieros	19
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	22
	(e) Distribuciones a accionistas	22
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	23
	(g) Retribuciones a los empleados	23
	(h) Provisiones	24
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	24
	(j) Impuesto sobre beneficios	25
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	27
	(l) Información financiera por segmentos	27
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	27
	(n) Medioambiente	28
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	28
	(p) Fianzas	28
	(q) Costes por intereses	28
(6)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	29
(7)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	31
(8)	INMOVILIZADO MATERIAL	31

(9)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	32
(10)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	36
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	36
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	36
(11)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	37
(12)	PATRIMONIO NETO	37
	(a) Capital	37
	(b) Reservas	38
	(c) Autocartera	38
	(d) Dividendos pagados	39
	(e) Aportaciones de socios	39
	(f) Aportaciones al resultado consolidado	39
(13)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	40
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	40
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	40
(14)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	41
(15)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	41
(16)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	41
(17)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	42
	(a) Factores de riesgo financiero	42
(18)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	44
(19)	INGRESOS ORDINARIOS	47
(20)	OTROS INGRESOS	47
(21)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	47
(22)	RESULTADO FINANCIERO	47
(23)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	48
	(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	48
	(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	48
	(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	48
	(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	48
(24)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	49
(25)	HONORARIOS DE AUDITORIA	49
(26)	HECHOS POSTERIORES	49

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

Balance consolidado a 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inmovilizado intangible	7	-	78
Otro inmovilizado intangible		-	78
Inmovilizado material	8	51.081	37.678
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		51.081	37.678
Inversiones inmobiliarias	9	50.621.682	52.544.306
Terrenos		24.994.856	25.593.797
Construcciones		19.115.470	19.916.767
Inmovilizado en obras		6.511.356	7.033.742
Construcciones en curso		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	10	896.618	987.497
Otros activos financieros L/P		896.618	987.497
Total activos no corrientes		51.569.381	53.569.559
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	430.107	2.087.695
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		300.583	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	18	-	539.545
Otros créditos con las Adm. Públicas	18	24.933	173.343
Deudores varios		104.591	24.823
Inversiones financieras a corto plazo	10	1.828.708	3.596
Otros activos financieros C/P		1.828.708	3.596
Periodificaciones a corto plazo activo		1.509	3.041
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	2.363.448	2.349.642
Total activos corrientes		4.623.772	5.502.061
Total activo		56.193.153	59.071.620

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 a 31 de diciembre de 2023 y 2022
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital	12a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	12b	1.092.014	(1.372.630)
Otras aportaciones de socios	12e	19.700.000	19.700.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.869.712)	(1.245.756)
Resultado del ejercicio	12f	766.651	1.840.688
Acciones propias	12c	(381.824)	(365.242)
Total patrimonio neto		30.599.549	29.849.480
Deudas a largo plazo		21.613.375	25.184.129
Deudas con entidades de crédito L/P	13	20.909.632	24.549.136
Otros pasivos financieros L/P	13 y 14	703.743	634.993
Total pasivos no corrientes		21.613.375	25.184.129
Deudas a corto plazo	13	3.538.673	3.479.293
Deudas con entidades de crédito C/P		3.532.889	3.478.229
Otros pasivos financieros C/P		5.784	1.064
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13 y 15	441.556	538.718
Proveedores		367.411	393.128
Pasivos por impuesto corriente	18	7.147	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	18	66.998	75.590
Anticipos de clientes		-	70.000
Periodificaciones a corto plazo		-	20.000
Total pasivos corrientes		3.980.229	4.038.011
Total patrimonio neto y pasivo		56.193.153	59.071.620

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 2023 y 2022
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	Nota	<u>2.023</u>	<u>2.022</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 19	4.572.518	4.149.503
Ingresos por arrendamientos		4.354.313	3.747.581
Otros ingresos de explotación		218.205	401.922
Otros ingresos	20	48.019	15.001
Gastos por amortización	7, 8 y 9	(897.612)	(1.093.132)
Otros gastos de explotación	21	(2.758.522)	(1.788.969)
Servicios exteriores		(1.216.561)	(1.585.101)
Tributos		(1.278.426)	(143.024)
Otros gastos de gestión corriente		(263.535)	(60.844)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	9	941.477	1.756.179
Resultado de las operaciones		1.905.880	3.038.582
Ingresos financieros	22	20.912	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		20.912	-
Gastos financieros	13 y 22	(1.160.141)	(757.972)
Por deudas con terceros		(1.160.141)	(757.972)
Resultado financiero		(1.139.229)	(757.972)
Resultado antes de impuestos		766.651	2.280.610
Impuesto sobre beneficios	18	-	(439.922)
Resultado del ejercicio	3	766.651	1.840.688

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

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

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente

al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Expresado en euros)

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado	2.023	2.022
Resultado de la cuenta de resultados (I)	766.651	1.840.688
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	766.651	1.840.688

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Ajustes por errores 2021 y anteriores	-	-	-	-	(215.242)	-	(215.242)
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	(1.995.858)	(268.543)	44.603.244
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.840.688	-	1.840.688
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	(16.500.000)	-	-	-	(16.500.000)
- Acciones propias	-	2.247	-	-	-	(96.699)	(94.452)
Otras operaciones	-	(750.102)	-	(1.245.756)	1.995.858	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.245.756)	1.840.688	(365.242)	29.849.480
Saldo a 1 de enero de 2023	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.245.756)	1.840.688	(365.242)	29.849.480
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	766.651	-	766.651
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	(16.582)	(16.582)
Otras operaciones	-	2.464.644	-	(623.956)	(1.840.688)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.869.712)	766.651	(381.824)	30.599.549

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 2023 y 2022
(Expresado en euros)

	Notas	2.023	2.022
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.482.718	(305.935)
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>766.651</i>	<i>2.280.610</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>1.095.364</i>	<i>94.925</i>
Amortización del inmovilizado	7, 8 y 9	897.612	1.093.132
Correcciones valorativas por deterioro	9	(168.954)	5.281.703
Gastos financieros	13 y 22	1.160.141	757.972
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	9	(772.523)	(7.037.882)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>995.266</i>	<i>(1.049.481)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.118.043	(822.646)
Otros activos corrientes y no corrientes		1.532	28.321
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(104.309)	(275.156)
Otros pasivos		(20.000)	20.000
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(374.563)</i>	<i>(1.631.989)</i>
Pagos de intereses	13 y 22	(942.167)	(652.522)
Cobros de intereses		20.912	-
Pagos impuesto sobre beneficios	18	546.692	(979.467)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.281.738	21.979.711
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(1.843.551)</i>	<i>(65.183)</i>
Empresas del grupo y asociadas		(20.392)	-
Inmovilizado material	8	(22.059)	(32.355)
Inversiones inmobiliarias	9	(1.100)	(29.232)
Otros activos financieros	10	(1.800.000)	(3.596)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>3.125.289</i>	<i>22.044.894</i>
Inversiones inmobiliarias	9	3.034.410	6.462.910
Otros activos		90.879	4.765
Activos no corrientes mantenidos para venta	9	-	15.577.219
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(3.750.650)	(20.599.376)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(16.582)</i>	<i>(94.452)</i>
Amortización de instrumentos de patrimonio	12c	-	26.232
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	12c	(16.582)	(120.684)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(3.734.068)</i>	<i>(4.004.924)</i>
Devolución y amortización de		(3.734.068)	(4.004.924)
Deudas con entidades de crédito	13	(3.665.318)	(3.993.411)
Otras deudas		(68.750)	(11.513)
<i>Pagos por dividendos</i>	12e	<i>-</i>	<i>(16.500.000)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		13.806	1.074.400
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	11	2.349.642	1.275.242
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	11	2.363.448	2.349.642

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

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

(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 Serrano, número 16, 5º Dcha., 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 periodo 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, S.A.S. el accionista principal de la Sociedad a fecha de las presentes las Cuentas Anuales Consolidadas, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (adicionalmente, Hotel Mar Bell, S.L.U en 2022) (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.

La composición del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y su método de integración en las Cuentas Anuales Consolidadas es el siguiente:

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

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
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

(*) No auditada

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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.
- 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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad / entidades del Grupo puedan aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

(a) Marco normativo

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

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil;
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y el RD 1159/2010 por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, 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 2023 han sido preparadas de acuerdo con el marco

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

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 2023 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 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2023.

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 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 644 miles de euros (positivo de 1.464 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

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

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

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, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

(c) Moneda funcional y de presentación

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

(d) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 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) 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 la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

(f) Cambios en la composición del grupo

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante procedió a la venta de las participaciones en la sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U.

(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:

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

	2023
Base de Reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	731.527
Total	731.527
Aplicación	Importe
Dividendos	731.527
Total	731.527

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:

- 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.
- 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.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

(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 voto 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 2023.

(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.

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

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

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 que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

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

31 de diciembre de 2023							
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	VNC
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(808.103)	90.867	(637.902)	162.599	4.002.915
TOTAL		79.334	(808.103)	90.867	(637.902)	162.599	4.002.915

(*) Sociedad no auditada.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

31 de diciembre de 2022								
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
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356	-	4.028.421
TOTAL		79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356	355.146	4.028.421

(*) Sociedades no auditadas.

La sociedad Hotel Mar-Bell, S.L.U. fue adquirida durante el ejercicio 2016 y vendida con fecha 14 de enero de 2022. La sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. fue adquirida 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.

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

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 consolidada del ejercicio en el que se incurren.

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

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

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

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

- Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

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

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

(c) **Instrumentos financieros**

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Activos financieros

Los activos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado, y
- **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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 instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasificarán como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o a coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada 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 restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

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, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(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

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

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.
- (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.

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

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

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

(h) Provisiones

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

Los importes reconocidos en el balance 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 del Grupo provienen principalmente del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

El Grupo reconocerá los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

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

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

(j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

(l) Información financiera por segmentos

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

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

El Grupo presenta el balance 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

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

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 consolidada.

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

(q) Costes por intereses

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

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de

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

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 2023 y 2022 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 (vendidas las últimas unidades durante 2023).
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Mar Bell (vendido en enero de 2022), Cecilia, Surfing Playa y Alfaz del Pi (vendido en enero de 2022).

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 2023 y 2022:

Euros				
31 de diciembre de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	4.354.313	-	4.354.313
Otros ingresos de explotación	1.694	214.411	2.100	218.205
Otros resultados	2.888	52.658	(7.527)	48.019
Gastos por amortización	-	(897.534)	(78)	(897.612)
Gastos de explotación	(137.443)	(449.653)	(2.171.426)	(2.758.522)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	168.935	911.248	(138.705)	941.477
Beneficio operativo	36.074	4.185.443	(2.315.636)	1.905.881
Financieros Netos	53	(1.123.760)	(15.522)	(1.139.229)
Resultado antes de impuestos	36.128	3.061.683	(2.331.159)	766.651
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Beneficio del periodo	36.128	3.061.683	(2.331.159)	766.651

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	3.747.581	-	3.747.581
Otros ingresos de explotación	-	409.616	7.307	416.923
Gastos por amortización	-	(1.009.884)	(83.248)	(1.093.132)
Gastos de explotación	(93.143)	(615.011)	(1.080.815)	(1.788.968)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	956.521	444.513	355.146	1.756.179
Beneficio operativo	863.378	2.976.814	(801.610)	3.038.582
Financieros Netos	-	(694.685)	(63.287)	(757.972)
Resultado antes de impuestos	863.378	2.282.129	(864.897)	2.280.610
Impuestos sobre beneficios	-	-	(439.922)	(439.922)
Beneficio del periodo	863.378	2.282.129	(1.304.820)	1.840.688

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

Euros			
31 de diciembre de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	51.081	-	51.081
Inversiones Inmobiliarias	50.621.682	-	50.621.682
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	262.958	896.618
Total activos no corrientes	156	262.958	51.569.381
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	430.107	430.107
Periodificaciones a corto plazo	1.509	-	1.509
Inversiones financieras a corto plazo	687.006	1.141.702	1.828.708
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	142.336	2.221.112	2.363.448
Total activos corrientes	-	3.792.921	4.623.772
Total activos	156	4.055.879	56.193.153

Euros			
31 de diciembre de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	78	78
Inmovilizado material	-	37.678	37.678
Inversiones Inmobiliarias	48.964.505	3.579.801	52.544.306
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	353.992	987.497
Total activos no corrientes	-	3.971.549	53.569.558
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.058.087	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.946.821	2.087.695
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.596	3.596
Periodificaciones a corto plazo	-	810	3.041
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	2.325.511	2.349.642
Total activos corrientes	1.058.087	4.276.738	5.502.061
Total activos	1.058.087	8.248.287	59.071.619

Euros			
31 de diciembre de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	1.144.208	24.442.521
Otros pasivos financieros	23.298.313	641.762	709.527
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	67.764	441.555	441.555
Total pasivos	-	2.227.525	25.593.602

Euros			
31 de diciembre de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	2.126.526	28.027.365
Otros pasivos financieros	25.900.840	2.552	636.057
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	633.505	535.572	538.718
Periodificaciones a corto plazo	-	3.146	20.000
Total pasivos	-	20.000	29.222.141
Total pasivos	-	2.684.650	29.222.141

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

(7) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

	Euros		
	31 de diciembre de 2023		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	9 994	11 393	21 387
Coste a 31 de diciembre de 2022	9 994	11 393	21 387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9 994)	(11 315)	(21 309)
Dotaciones	-	(78)	(78)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(9 994)	(11 393)	(21 387)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	-	-	-

	Euros		
	31 de diciembre de 2022		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	9.994	11.393	21.387
Coste a 31 de diciembre de 2022	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(9.930)	(9.315)	(19.244)
Dotaciones	(64)	(2.000)	(2.064)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.994)	(11.315)	(21.309)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	-	78	78

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene todos los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados y siguen en uso (a 31 de diciembre de 2022, sólo los gastos de desarrollo).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(8) INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material comprende principalmente instalaciones técnicas.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del balance consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2023 y 2022 han sido los siguientes:

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	360 829	360 829
Altas	22 059	22 059
Coste a 31 de diciembre de 2023	382 888	382 888
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323 151)	(323 151)
Altas	(8 656)	(8 656)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(331 807)	(331 807)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	51 081	51 081

	Euros	
	31 de diciembre de 2022	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	328.474	328.474
Altas	32.355	32.355
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(313.184)	(313.184)
Altas	(9.967)	(9.967)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	37.678	37.678

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 2023 y 2022 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material totalmente amortizados que sigan en uso.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden 5 apartamentos turísticos (1 hotel, 1 local, 2 viviendas y 5 apartamentos turísticos en 2022), 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.

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

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 2023 y 2022 han sido los siguientes:

	Euros				
	31 de diciembre de 2023				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	29.586.243	9.362.815	-	64.542.855
Altas	-	-	-	1.100	1.100
Trasposos	-	-	1.100	(1.100)	-
Bajas	(598.941)	(536.434)	(239.422)	-	(1.374.797)
Coste a 31 de diciembre de 2023	24.994.856	29.049.809	9.124.493	-	63.169.158
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(4.684.737)	(2.329.073)	-	(7.013.810)
Dotaciones	-	(514.479)	(374.399)	-	(888.878)
Bajas	-	80.662	90.335	-	170.997
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	(5.118.554)	(2.613.137)	-	(7.731.691)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.739)	-	-	(4.984.739)
Dotación de deterioro del ejercicio	-	168.954	-	-	168.954
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	(4.815.785)	-	-	(4.815.785)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	24.994.856	19.115.470	6.511.356	-	50.621.682

	Euros				
	31 de diciembre de 2022				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	27.129.437	31.274.138	9.817.225	41.760	68.262.560
Altas	-	-	-	3.818	3.818
Trasposos	-	-	45.578	(45.578)	-
Bajas	(1.535.640)	(1.687.895)	(499.987)	-	(3.723.522)
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	29.586.243	9.362.815	-	64.542.855
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(4.555.482)	(1.993.013)	-	(6.548.495)
Dotaciones	-	(602.960)	(478.141)	-	(1.081.101)
Bajas	-	473.705	142.081	-	615.786
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(4.684.737)	(2.329.073)	-	(7.013.810)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-	-
Dotación de deterioro del ejercicio	-	(4.984.739)	-	-	(4.984.739)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.739)	-	-	(4.984.739)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	19.916.767	7.033.742	-	52.544.306

Las altas de los ejercicios 2023 y 2022 corresponden a mejoras en los hoteles y viviendas, principalmente en los activos residenciales de Bailén y en Apartamentos Surfing Playa.

Durante el ejercicio 2023 se ha procedido a la venta del local y las dos viviendas restantes de Bailén, así como de diferentes unidades del inmueble "Festamar", "Terrazas" y "El Puerto", las cuales generaron un beneficio de 773 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2022 se procedió a la venta del inmueble Hotel Mar Bell y Alfaz del Pi, así como de diferentes unidades del inmueble "Festamar", "Terrazas" y "El Puerto", las cuales generaron un beneficio de 7.038 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 23 millones de euros a 31 de diciembre de 2023 (28 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

Euros				
31 de diciembre de 2023				
Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total	
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.921	305.479	680.599	1.615.999
Bajas	(629.921)	(305.479)	(680.599)	(1.615.999)
Coste a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Bajas	-	223.170	37.777	260.947
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(296.965)	-	(296.965)
Bajas	-	296.965	-	296.965
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-

Euros				
31 de diciembre de 2022				
Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total	
Coste a 31 de diciembre de 2021	5.423.670	10.875.657	10.245.891	26.545.218
Altas	25.414	-	-	25.414
Bajas	(4.819.163)	(10.570.177)	(9.565.292)	(24.954.632)
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.921	305.479	680.599	1.615.999
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(612.122)	(544.894)	(1.157.016)
Bajas	-	388.952	507.117	896.069
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(296.965)	-	(296.965)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(296.965)	-	(296.965)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	629.921	(214.656)	642.822	1.058.087

Al cierre del 2022 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 N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el Grupo al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

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

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

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

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

prudencia y sin coacción alguna.

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes la Sociedad tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 31 de diciembre de 2023 de 4.816 miles de euros (5.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). En el ejercicio 2023 se ha registrado una reversión de deterioro por importe de 169 miles de euros (dotación de deterioro por importe de 5.282 miles de euros en 2022), registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

El Grupo 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 2023 y 2022 en base a las valoraciones de los mismos a dichas fechas:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	54 550	59 461
	54 550	59 461

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 2023 y 2022 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo no tiene en este epígrafe del balance consolidado elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 31 de diciembre de 2023 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:

	31.12.2023			31.12.2022		
	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	4 342 452	9 740 671	4 972 461	4 322 373	11 609 678	6 166 569

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y representan 35.679 m2 arrendados en Hoteles y apartamentos turísticos (108,44 m2 en viviendas y 36.578 m2 en Hoteles y apartamentos turísticos en 2022).

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 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	896.618	-	987.497	-
Otros activos financieros	-	1.828.708	-	3.596
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	300.583	-	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	539.545
Otros créditos con las administraciones públicas	-	24.933	-	173.343
Deudores varios	-	104.591	-	24.823
Total	896.618	2.258.815	987.497	2.091.291

Los activos financieros del Grupo a efectos de su valoración se clasifican como activos financieros a coste amortizado.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023, la partida “Otros activos financieros” recoge principalmente un depósito bancario con vencimiento en 5 de enero de 2024.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

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

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

31 de diciembre del 2023				
Euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	896.618	896.618
Otros activos financieros	1.828.708	-	-	1.828.708
Clientes por ventas y prestación de servicios	300.583	-	-	300.583
Otros créditos con las administraciones públicas	24.933	-	-	24.933
Deudores varios	104.591	-	-	104.591
	<u>2.258.815</u>	<u>-</u>	<u>896.618</u>	<u>3.155.433</u>

31 de diciembre del 2022				
Euros				
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.497	987.497
Otros activos financieros	3.596	-	-	3.596
Activos por impuestos corrientes	539.545	-	-	539.545
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349.984	-	-	1.349.984
Otros créditos con las administraciones públicas	173.343	-	-	173.343
Deudores varios	24.823	-	-	24.823
	<u>2.091.291</u>	<u>-</u>	<u>987.497</u>	<u>3.078.788</u>

(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		
	31.12.2023	31.12.2022
Tesorería	<u>2.363.448</u>	<u>2.349.642</u>
	<u>2.363.448</u>	<u>2.349.642</u>

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al cierre de los ejercicios 2023 y 2022.

(12) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023 es de 3,48 euros por acción (4,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2022)

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hemes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,30%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,14%	11,23%
	100,00%	100,00%

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.919	10.919
Reservas consolidadas	(1.177.389)	(3.642.033)
	1.092.014	(1.372.630)

Reserva legal

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 2.258.484 euros.

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.

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta "Reservas consolidadas" a 31 de diciembre de 2023 y 2022, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	-	(1.721.486)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(1.177.389)	(1.920.547)
Flen, S.L.U.	-	-
	(1.177.389)	(3.642.033)

(c) Autocartera

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

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 381.768 euros (365.242 euros a 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023 y 2022 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad Dominante ha negociado 4 operaciones de compra, negociando 4.578 acciones con un precio medio de 3,61 euros por acción.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante negoció 10 operaciones de venta, negociando 3.644 acciones con un precio medio de 6,61 euros por acción, y negoció 25 operaciones de compra, negociando 23.237 acciones con un precio medio de 5,31 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad obtuvo un beneficio neto de 2.247 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

(d) Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2023 no ha habido reparto de dividendos

(e) Aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2023 no ha habido movimientos en el epígrafe de aportaciones de socios.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó en su reunión celebrada el 29 de marzo de 2022 realizar una distribución de aportaciones de socios por un importe de 8.500 miles de euros, en virtud de la facultad conferida por la Junta General de Accionistas en fecha 20 de mayo de 2021.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó en su reunión celebrada el 20 de diciembre de 2022 realizar una distribución de aportaciones de socios por un importe de 8.000 miles de euros, en virtud de la facultad conferida por la Junta General de Accionistas en fecha 24 de mayo de 2022.

(f) Aportaciones al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2023 es la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 2023
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	731.527	25.506	757.033
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	90.867	(81.248)	9.618
	822.394	(55.743)	766.651

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2022 fue la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 2022	Eliminaciones y ajustes de	Resultados aportados 2022
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	(623.956)	2.531.201	1.907.245
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	14.691	(81.248)	(66.557)
	(609.264)	2.449.953	1.840.688

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

(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 2023 y 2022 es como sigue:

	31 de diciembre de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	20.909.632	3.532.889
Otros pasivos financieros	703.743	5.784
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	367.411
Pasivos por impuesto corriente	-	7.147
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	66.998
Total pasivos financieros	21.613.375	3.980.229
	31 de diciembre de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	24.549.136	3.478.229
Otros pasivos financieros	634.993	1.064
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	393.128
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	75.590
Anticipos de clientes	-	70.000
Total pasivos financieros	25.184.129	4.018.011

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2023						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.532.889	2.820.417	4.151.138	3.413.287	3.561.706	6.963.084	24.442.521
Otros pasivos financieros	5.784	-	-	-	-	703.743	709.527
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	441.556	-	-	-	-	-	441.556
Total	3.980.229	2.820.417	4.151.138	3.413.287	3.561.706	7.666.827	25.593.604
	31 de diciembre del 2022						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.478.229	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	10.945.280	28.027.365
Otros pasivos financieros	1.064	-	-	-	-	634.993	636.057
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	538.718	-	-	-	-	-	538.718
Total	4.018.011	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	11.580.273	29.202.140

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

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

Los pasivos financieros del Grupo devengan un interés de entre el 1,8% y 2,3%, suponiendo un gasto financiero total de 1.160.142 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (757.972 euros en 2022).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos 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.

(14) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de Otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 703.742 euros a 31 de diciembre de 2023 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2022) correspondientes a las fianzas y garantías entregadas 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 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Proveedores	367.411	393.128
Pasivos por impuesto corriente	7.147	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	66.998	75.590
Anticipos de clientes	-	70.000
	<u>441.556</u>	<u>538.718</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.

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

	2023	2022
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	18	28
Ratio de las operaciones pagadas	19,00	28,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	53,00	39,64
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	1.277.602	2.274.631
Total pagos pendientes	5.784	31.637
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.227.214	1.794.791
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	106	89
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,06%	78,90%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	73,61%	85,58%

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.

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

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

presente memoria consolidada son suficientes.

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

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

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 2.363.448 euros (2.349.642 euros a 31 de diciembre de 2022) 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.

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

Concepto	31.12.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	20 909 632	24 549 136
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3 532 889	3 478 229
Sub-total deuda financiera (a)	24 442 521	28 027 365
Patrimonio neto (b)	30 599 546	30 064 722
Índice de apalancamiento (a / b)	0,80	0,93

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 2023, 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 el Grupo debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, estima que cumplirá los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI, o subsanará los eventuales incumplimientos en los periodos contemplados por el mismo.

Con fecha 7 de junio de 2018 la Sociedad 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. En diciembre de 2022 la Sociedad Dominante cobró 208.223 euros por la devolución de esta bonificación tributaria, registrando el ingreso en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(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 2023 y 2022 es como sigue:

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

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
<u>Saldos deudores</u>		
Hacienda Pública deudora por IVA	24.933	173.343
Hacienda Pública, deudora por IS	-	539.545
	<u>24.933</u>	<u>712.888</u>

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
<u>Saldos Acreedores</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	66.998	75.383
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	207
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	7.147	-
	<u>74.145</u>	<u>75.590</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Beneficio antes de impuestos	766.651	2.280.610
Diferencias permanentes	(215.242)	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	551.409	2.280.610
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	-	1.759.688
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	551.409	520.922
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	(439.922)

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 2023
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 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal.

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

	Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestas a reservas y a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.780.616 euros. Beneficios del 2022 propuestos a reservas y a resultados negativos de ejercicios: 1.840.688 euros.
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. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 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 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 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 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 2022.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	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. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero 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	Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.

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

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

Durante el ejercicio 2023, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 48.019 euros (15.001 a 31 de diciembre de 2022), que corresponden a ingresos excepcionales que no estaban previstos al inicio del ejercicio y a refacturaciones de gastos asumidos por el Grupo. Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, en el epígrafe de “Gastos de explotación” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

(21) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Servicios de profesionales independientes	933.061	1.527.154
Primas de seguros	19.381	20.433
Gastos bancarios	2.570	3.582
Suministros	15.902,35	27.931
Otros servicios	233.647	-
Retribución al Consejo de Administración	12.000	6.000
Tributos	1.278.426	143.024
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	<u>263.534</u>	<u>60.844</u>
	2.758.522	1.788.969

(22) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	20.912	-
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	<u>(1.160.141)</u>	<u>(757.972)</u>
	<u>(1.160.141)</u>	<u>(757.972)</u>

(23) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

Los saldos con empresas asociadas a 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Batipart Management Spain, S.L.

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

A 31 de diciembre de 2023 el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada asciende a 701 miles de euros (772 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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

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 12.000 euros anuales. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe correspondiente a la remuneración a los Consejeros independientes asciende a 12.000 euros.

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2022 tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

En fecha 29 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Louis Frederic Bayon como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Benoît Jean Pierre Hérault en dichas funciones. Asimismo, D. Louis Frederic Bayon 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 D. Benoît Jean Pierre Hérault.

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

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

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 2023, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

(24) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no había empleados en el Grupo.

(25) HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio 2023 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 14.250 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2023.

Los honorarios de auditoria devengados en el ejercicio 2022 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2022 ascendieron a 14.250 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2022.

(26) HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio 2023 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.

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

Formulación de las Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio a 31 de diciembre de 2023

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 29 de marzo de 2023 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 2023. Las Cuentas anuales consolidadas vienen constituidos por los documentos anejos que preceden a este escrito.

Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Johann Bey



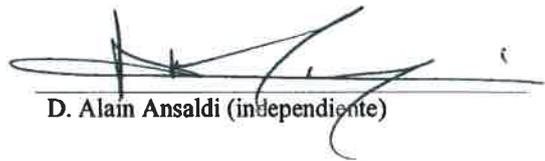
D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 25 de marzo de 2024

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

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 2023, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el ejercicio 2023.

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”).

En noviembre de 2021 las sociedades Flen, S.L.U. y Promociones Atocha 40, S.L.U. fueron liquidadas, inscribiéndose dichas liquidaciones en el Registro Mercantil con fecha 30 de noviembre de 2021, respectivamente. En febrero de 2023 la sociedad Hotel Mar Bell S.L.U. fue vendida.

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023

El resultado del ejercicio del Grupo ha ascendido a un resultado positivo de 766.651 euros a 31 de diciembre de 2023 (resultado positivo de 1.840.688 euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 4.354 miles de euros (3.748 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) y a ingresos por refacturación de gastos y otros ingresos de explotación por 218 miles de euros (402 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo cuenta con cinco inversiones inmobiliarias bajo gestión.

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

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

3. Política de dividendos

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

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 18 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica, 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 2023 la Sociedad Dominante ha negociado 4 operaciones de compra, negociando 4.578 acciones con un precio medio de 3,61 euros por acción.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad Dominante negoció 10 operaciones de venta, negociando 3.644 acciones con un precio medio de 6,61 euros por acción, y negoció 25 operaciones de compra, negociando 23.237 acciones con un precio medio de 5,31 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad obtuvo un beneficio neto de 2.247 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.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2023

Sobre el riesgo de incertidumbre cabe remitir a la nota 17 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 2023.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

Desde el cierre del ejercicio 2023 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.

10. Evolución previsible del Grupo

El ejercicio de 2023 el Grupo espera continuar su proceso de desinversión.

Madrid, el 25 de marzo de 2024

El Consejo de Administración



D. Louis Bayon (Presidente)

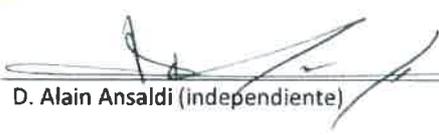
D. Christian Cutaya

D. Nicolás Ruggieri

D. Johann Bey

D. Yan Perchet

D. Jean-Louis Charon (independiente)

Doña Carole Faucher

D. Alain Ansaldi (independiente)

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS

Madrid, a 29 de abril de 2024

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA.....	4
3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN	10
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	10
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	14

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

La actividad principal desarrollada por la Sociedad y por su sociedad filial, 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 su sociedad filial (la “Filial”):

- (i) Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., adquirida por la Sociedad el 24 de febrero 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 cinco (5) activos, de los cuales cuatro (4) son titularidad directa de la Sociedad y uno (1) es titularidad de la Filial:

- Hotel El Puerto, en el Paseo Marítimo 32 de Fuengirola (Málaga), adquirido el 23 de diciembre de 2015.
- Apartamentos turísticos “Festa” en Avenida de Roma, 94, Estartit (Gerona) adquiridos el 29 de diciembre de 2015.
- Apartamentos turísticos “Las Terrazas” en Avenida Sierra Morena 2, Manilva (Málaga) adquiridos el 21 de abril de 2016.

- Hotel 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.

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 Batipart 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 Batipart 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), 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. Louis Bayon (Presidente y Consejero Delegado)
- D. Yan Perchet (Consejero dominical)
- D. Nicolas Ruggieri (Consejero dominical)
- D^a. Carole Faucher (Consejera dominical)
- D. Christian Cutaya (Consejero dominical)

- D. Johann Bey (Consejero dominical)
- D. Jean Louis Charon (Consejero independiente)
- D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

Adicionalmente, D. Javier Sanz Arrechea 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, 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, Batipart 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 su filial

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

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

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

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

- ✓ la elaboración, validación y aplicación del Plan empresarial por activo y/o del Presupuesto anual;
- ✓ el seguimiento pericial de los bienes inmuebles según la normativa aplicable;
- ✓ el seguimiento de la comercialización de potenciales alquileres, que incluye la selección de los agentes inmobiliarios mandatarios encargados del alquiler, la supervisión de la elaboración de los modelos de arrendamiento y de mandatos de comercialización, la asistencia a los agentes inmobiliarios para determinar los alquileres de presentación y la estrategia de comercialización, la elaboración de ofertas de arrendamiento, la negociación del arrendamiento y los anexos, todo ello, en su caso, con la ayuda de los proveedores externos designados por la Sociedad. Debe señalarse que los arrendamientos irán firmados por la Sociedad;
- ✓ la gestión del patrimonio que comprende en concreto:
 - la negociación de los arrendamientos, los alquileres y otras cargas y condiciones;
 - la aplicación de las disposiciones de los arrendamientos, en concreto el seguimiento de la ejecución de todos los trabajos de los que se encargan los arrendatarios u ocupantes, la gestión de los permisos y las renovaciones de arrendamientos;
 - la facturación y el cobro de todas las cantidades en relación con los arrendamientos que deban pagar los arrendatarios (alquileres, derechos de entrada, suplementos de alquiler, indemnizaciones de ocupación y otros, impuestos y tasas, seguros, gastos de alquiler, depósitos de garantía, sanciones e intereses, accesorios, cánones, etc.);
 - el seguimiento y el cobro de los alquileres vencidos, así como la aplicación de las cláusulas financieras particulares de los arrendamientos;
 - la negociación de las cláusulas adicionales y renovaciones de los arrendamientos;
 - la gestión contable, a saber, la elaboración de un presupuesto analítico estimativo de las cargas del próximo año;
 - la gestión técnica de los bienes inmuebles y el control del mantenimiento de los mismos;
 - la gestión de los archivos de los arrendatarios;
 - el archivado de los documentos recibidos;
 - la representación ante las administraciones;
 - el seguimiento jurídico de los contratos;
- ✓ el seguimiento de la relación con los arrendatarios;
- ✓ el seguimiento de todos los contenciosos y litigios correspondientes concretamente relativos a los bienes inmuebles, los arrendatarios, los arrendamientos o los trabajos;
- ✓ la gestión medioambiental del patrimonio;
- ✓ la negociación y el seguimiento de cualquier contrato de construcción (contrato de obra, contrato de asistencia al promotor, contrato de promotor delegado, contrato de promoción inmobiliaria, contrato público de obras, contrato de agrupación, contrato de subcontratación, etc.); y

- ✓ el seguimiento de los seguros de la Sociedad, de su patrimonio y de los arrendatarios.

3. Asesoramiento en la venta de los activos

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

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

4. Servicios relativos a la gestión administrativa, jurídica, contable y financiera de la Sociedad y su filial

La Sociedad y su filial 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 su filial.

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.

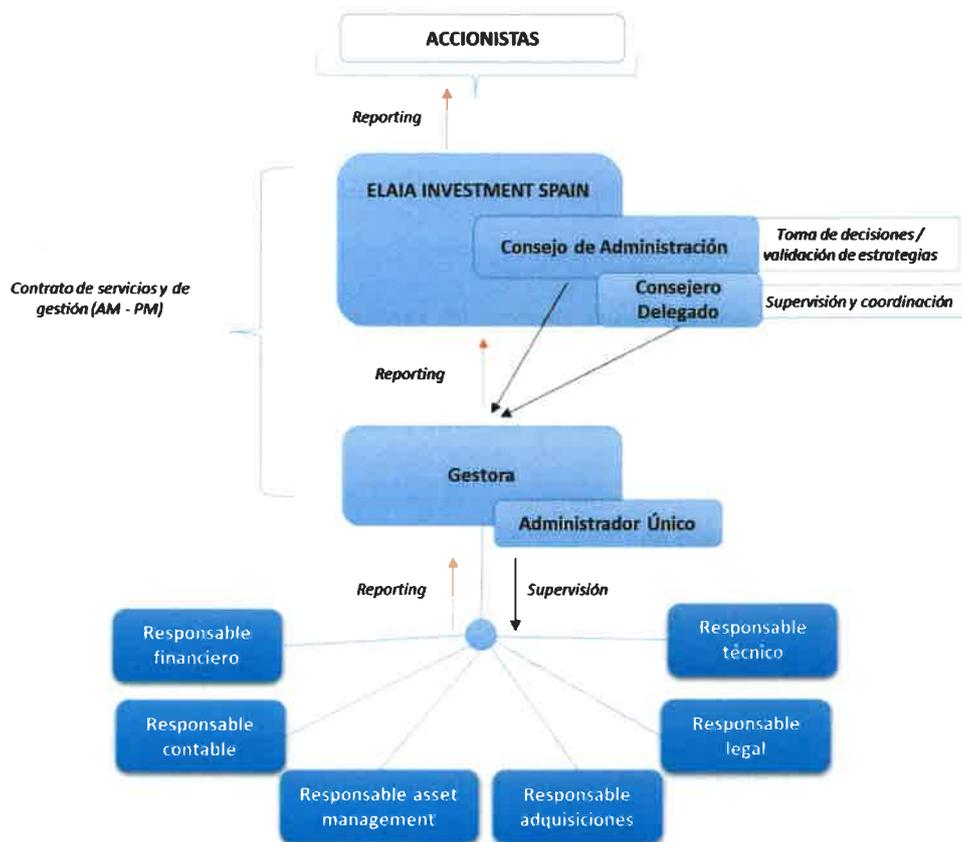
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

- la gestión de impuestos y elaboración de cuentas, así como la gestión de nóminas, ha sido encomendada a la entidad Soreco;

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 BME Growth, de conformidad con los requerimientos del régimen SOCIMI, así como llevar la relación con el BME Growth, el asesor registrado y el resto de asesores involucrados en el proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad.

c) Estructura de Gobierno

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



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

d) Entorno de control de la Sociedad

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

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

- Establecimiento de estrategias y objetivos: La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio y largo plazo, el cual ha sido definido por la Gestora y validado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición y gestión de activos turísticos (hoteles y apartamentos turísticos) y, en menor medida, activos residenciales, para su explotación en régimen de arrendamiento, en zonas turísticas con amplia demanda, en primera línea de playa y con expectativas de desarrollo en el corto – medio plazo.
- Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad y Manual de Procedimientos Internos: La Sociedad ha procedido a aprobar un reglamento interno de conducta (el “**Reglamento Interno de Conducta**”) en materias relacionadas con el Mercado de Valores. Asimismo, al nivel de la Gestora se han definido estructuras para todos los empleados con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente, con el fin de evitar acciones y actuaciones ilícitas en la preparación de la información financiera.

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

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

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

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

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

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

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

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

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

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

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

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

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

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

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

- **Criterios cuantitativos de riesgo.**
- **Criterios cualitativos.**

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

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

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

Tal y como se describe en el gráfico incluido en la sección 2 anterior, la Gestora lleva a cabo una labor de preparación de la información y supervisa a su vez la elaboración proporcionada por sus asesores externos y subcontratistas, la cual también cubre la verificación de la eficacia del sistema del control interno para el cumplimiento de las obligaciones de información requeridas por el mercado.

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

a) **Adquisiciones**

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

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

b) **Seguimiento y gestión**

- **Planificación y presupuestos:** Anualmente se elabora un presupuesto anual a cinco años vista, el cual es revisado trimestralmente. Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha obtenido el visto bueno en primera instancia por el Consejero Delegado y los asesores externos, y ha sido aprobada en Consejo de Administración. La planificación y presupuestación, así como la elaboración del *business plan*, es elaborada por diversos departamentos de la Gestora, siendo revisado en su conjunto por la dirección de la misma antes de ser presentada al Consejo de Administración. La Gestora realiza el seguimiento y revisión periódica del *business plan*.
- **Registro de ingresos y cuentas a cobrar:** El responsable de asset management de la Gestora es el encargado de realizar la gestión de los alquileres y gastos de todos los activos, sin perjuicio de la externalización de dicha función para los activos residenciales. Sus funciones se encuentran supervisadas por el responsable contable, el responsable financiero y por el Consejero Delegado de la Sociedad. La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada y transmitida al responsable contable de forma continua. Destacar los siguientes principios que rigen dentro de la gestora:

- Responsabilidades delimitadas;

- Separación de funciones de carácter incompatible;
- Ningún empleado en solitario puede ser responsable de una transacción en su totalidad;
- Aplicación continua de normativa legal vigente;
- Instrucciones escritas;
- Prohibición del uso de dinero en efectivo; e
- Instrucciones claras en el pago de facturas (sistema de validación de facturas con doble firma, por personas distintas de la organización,).
- **Poderes:** La Sociedad y su filial tienen un doble sistema de poderes, por medio del cual se otorgan poderes limitados hasta la cantidad de 1.000.000 € para la gestión ordinaria de los pagos de la Sociedad a entidades externas, quedando apoderado de forma interna el Consejero Delegado para todas la totalidad de las operaciones.
- **Registro y valoración de los activos:** En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al responsable contable identificándole la naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como los importes invertidos en obras y renovaciones (*capex*).

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

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

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

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

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

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

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

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, Mazars, 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.