

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

OCTUBRE DE 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Elaia**” o la “**Sociedad**”) y sociedades dependientes (en adelante, el “**Grupo**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y modificada por la Circular 20/2016 del 5 de diciembre y por la Circular 1/2017 del 11 de abril (en adelante, “**Circular del MAB 14/2016**”) designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la referida Circular del MAB 14/2016 y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el segmento MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el segmento MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que el mismo se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a Elaia, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, a los efectos previsto en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA QUE

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, de acuerdo con lo exigido por la Circular del MAB 14/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y A SU NEGOCIO	4
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	4
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	4
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, etc.) y objeto social	5
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	7
1.4.1. Nombre legal y comercial	7
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad	7
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	15
1.6. Descripción general del negocio de la Sociedad, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	16
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc).....	16
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	47
1.6.3. Información fiscal	47
a) Fiscalidad de las SOCIMI	48
b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI	51

1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	54
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	55
1.7.	Estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad	56
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	58
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	59
1.10.	Principales inversiones del Sociedad en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.....	60
1.10.1.	Principales inversiones de la Sociedad en los ejercicios comprendidos en los ejercicios 2015 y 2016 y año en curso	60
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	62
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades de la Sociedad. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Sociedad.....	63
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Sociedad	63
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Sociedad desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	63
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	65
1.14.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	68
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	68

1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra ..	69
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Sociedad.....	69
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural	69
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	72
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	74
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	75
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social	75
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	76
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	76
	i. Operaciones realizadas con los accionistas significativos	77
	ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos	77
	iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	77

1.19.	Información financiera	78
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Sociedad), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	78
1.19.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	89
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos.....	89
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Sociedad.....	90
1.20.	Declaración sobre el capital circulante	90
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad	90
1.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	91
1.23.	Factores de riesgo	91
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	91
1.23.2.	Riesgos operativos	91
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	95
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	97
1.23.5.	Riesgos fiscales.....	97
1.23.6.	Otros Riesgos	100

2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	102
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	102
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	102
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	102
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .	104
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	105
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	109
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	109
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	111
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	114
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	116
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	117
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con la Sociedad	117
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la Sociedad	117
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	118

Anexo I.	Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	119
Anexo II.	Estados Financieros Consolidados e informe de revisión limitada a 30 de junio de 2017	120
Anexo III.	Cuentas Anuales Consolidadas e informe del auditor para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2016	121
Anexo IV.	Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.....	122
Anexo V.	Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2016.....	123
Anexo VI.	Informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad	124
Anexo VII.	Informe de estructura organizativa.....	125

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad, con fecha 13 de septiembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la compra de 7.453.375 acciones que ha llevado a cabo la sociedad Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. (en adelante, “**BILT**”) a Eurosic SIIC SA (en adelante, “**Eurosic SA**”) por importe de 10,551193 euros por acción (redondeado a 10,55 euros por acción) con fecha 29 de agosto de 2017, equivalente a una participación del 66% en el capital social. El montante total de la operación asciende a 78.642.000 euros. De esta manera la valoración de los fondos propios de la Sociedad ascienden a un total de 119.135.031 euros. A modo meramente informativo, la mencionada valoración se encuentra en línea con la valoración de los fondos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2016 realizada por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (ver apartado 1.6.5. del presente Documento Informativo).

A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social de la Sociedad es de 11.292.420 euros, representado por 11.292.420 acciones, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Principales riesgos de la inversión

La inversión en la Sociedad entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados a las perspectiva o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

- *Nivel de endeudamiento*

El Grupo, a 30 de junio de 2017, tiene una deuda financiera bruta de 43.743 miles de euros. En el caso de que el Grupo no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda

podría tener dificultad en el cumplimiento del pago de la misma. Dicho incumplimiento podría tener un efecto negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración del Grupo.

- *Riesgo de no ejecución de las previsiones*

Tal y como se detalla en el apartado 1.14 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2017 y 2018. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas. El potencial inversor debe tener en cuenta que existe una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultado y valoración de la Sociedad.

- *Potencial conflicto de interés como consecuencia de que el accionista último de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista último de la sociedad encargada de la gestión de los activos.*

La gestión de la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad se ha encomendado a Elaia Management Spain, S.L.U. (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

Tanto Elaia Management Spain, S.L.U. como la Sociedad tienen un accionista mayoritario común, la entidad Batipart Immo Eurospe, S.à r.l.

A la vista de lo anterior, y a pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, en determinadas circunstancias Batipart Immo Eurospe, S.à r.l. podría anteponer los intereses de Elaia Management Spain, S.L.U. como proveedor de servicios frente a los de la Sociedad, o viceversa.

- *Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente*

Tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Elaia Management, sociedad participada al 100% por BIE Management Lux, S.à.r.l.. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y la valoración de la Sociedad.

- *Riesgo como consecuencia de la elevada concentración de los ingresos en dos clientes.*

En el momento de la publicación del presente Documento Informativo, la mayor parte de los ingresos (2.954 miles de euros a 30 de junio de 2017) proceden de dos clientes, a saber, PV y ONA, con quienes la Sociedad ha firmado unos contratos de arrendamiento para los activos turísticos (hoteles y apartamentos turísticos). Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente,

podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

- *Riesgo de concentración del negocio en España*

Según la política de inversión de la Sociedad, la totalidad de su actividad se desarrollará en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país, e incluso de la situación excepcional de alguna comunidad autónoma como es Cataluña.

La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles residenciales (Atocha y Bailén) de la Sociedad e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por la Sociedad.

Los activos turísticos no están tan expuestos a las variaciones en la economía española, ya que los contratos de arrendamiento se determinan como un porcentaje del coste de adquisición y no están vinculados a la tasa de ocupación de los inmuebles.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o la de la comunidad autónoma de Cataluña podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de los inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

- *Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (D.^a Philippine Sophie Marie Joseph Derycke, D. Nicolas Alexandre Ruggieri, D. Yan René Paul Perchet, D. Raphael Pierre Nicolas Joseph Andrieu, D. Jean Louis Charon, D. Nicolas Boulet, D. Jean-Pierre Alain Dominique Quathomme y D. Alain Ansaldi) asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 14/2016, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General celebrada el 22 de mayo de 2017.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

La auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2016, 31 de diciembre de 2016 y de las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2016 así como la Revisión Limitada de los Estados Financieros Individuales a 30 de junio de 2017 y Estados Financieros consolidados a 30 de junio de 2017 la ha llevado a cabo Ernst & Young, S.L. (en adelante, indistintamente “**Ernst&Young**” o “**EY**”), sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749, Libro 0, Folio 215, página M-23123 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S-0530.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios comprendidos entre el 3 de diciembre de 2015 al 31 de marzo de 2016 (cuentas abreviadas), 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016 así como los estados financieros a 30 de junio de 2017 han sido elaboradas de conformidad con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y a los estados financieros consolidados a 30 de junio de 2017 han sido elaboradas en conformidad con el Código de Comercio 10/2007 de 4 de julio, Plan general de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 20 de noviembre, el RD 115/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

En octubre de 2016, el entonces Accionista Único decidió de forma voluntaria contratar a EY como auditor de las cuentas anuales individuales para llevar a cabo auditorías voluntarias de los

ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 (nombramiento que no fue inscrito en el Registro Mercantil). En la Junta de Accionistas de 22 de mayo de 2017 se nombró formalmente a EY auditor de cuentas individuales y consolidadas para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, etc.) y objeto social

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con NIF A-87436846, y domicilio social situado en Calle Conde Aranda 22, 5º Izda, 28001, Madrid (España).

Fue constituida con carácter unipersonal bajo la denominación social Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. por tiempo indefinido en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha 3 de diciembre de 2015, bajo el número 4.257 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de diciembre de 2015 en el Tomo 34.195, Folio 1, Hoja M-615.106 e Inscripción 1.

El 22 de diciembre de 2015 la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción para la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI (ver Anexo I).

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, es el siguiente:

“Artículo 2.- Objeto social

2.1 La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (iii) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*

- (iv) *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.*
- 2.2 *De manera accesorial al objeto social principal, la Sociedad podrá tener de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- 2.3 *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.*
- 2.4 *Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*
- 2.5 *Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por Ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.*
- 2.6 *Si por Ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la Ley.*
- 2.7 *La Sociedad tiene CNAE 6820.”*

Asimismo, la Sociedad es la dominante de un grupo SOCIMI en el que actualmente se integran 4 sociedades 100% participadas por la Sociedad y que también han optado por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI. Cabe mencionar que a 30 de junio de 2017 había dos sociedades que todavía no se han acogido al régimen de SOCIMI (Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. y Flen, S.L.U.).

El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- a) Hotel Mar-Bell, S.L.U., con domicilio social en Calle Alcalá, 95, 7º izquierda, 28009, Madrid (España). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 35146, folio 15, hoja M-632059 (en adelante, “**Hotel Mar-Bell**”). Hotel Mar-Bell se acogió al régimen especial de SOCIMI el 27 de septiembre de 2016.
- b) Promociones Atocha 40, S.L.U., con domicilio social en con domicilio social en Calle Alcalá, 95, 7º izquierda, 28009, Madrid (España). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 32429, folio 20, hoja M-583719 (en adelante, “**Promociones Atocha**”).

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

- c) Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., con domicilio social en Calle Alcalá, 95, 7º izquierda, 28009, Madrid (España). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34961, folio 59, en la Hoja M-628798 (en adelante, “**Apartamentos Surfing Playa**”). Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.
- d) Flen, S.L.U., con domicilio social en Calle Alcalá, 95, 7º izquierda, 28009, Madrid (España). Consta inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 29.453, folio 180, hoja B-59854042 (en adelante, “**Flen**”). Flen, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Sociedad es Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. La Sociedad no cuenta con ningún nombre comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la sociedad

Principales hitos de la Sociedad:

Principales hitos durante 2015:

El 3 de diciembre de 2015 se constituyó la Sociedad cuya denominación social inicial fue Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A.U. en virtud de escritura pública autorizada por el notario D. Andrés Domínguez Nafría, bajo el número 4.257 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de diciembre de 2015, en el Tomo 34195, Folio 1, Inscripción 1 con hoja M-615106.

El capital social en el momento de la constitución ascendió a cinco millones de acciones (5.000.000) de carácter nominativo, con un valor nominal de un euro (1 €) cada una de ellas, numeradas correlativamente del uno (1) al cinco millones (5.000.000), todas ellas inclusive. El capital social quedó totalmente suscrito e íntegramente desembolsado por el accionista fundador, Eurosic SA, sociedad francesa cotizada en Euronext Paris (ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo) mediante aportación dineraria.

Con fecha 3 de diciembre de 2015, Eurosic SA en calidad de accionistas único en aquel momento nombró como consejeros de la Sociedad por un periodo de 6 años a D. Adrien Sylvain Blanc, D. Nicolas Alexandre Ruggieri, D. Yan René Paul Perchet, D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu y D. Jean-Louis Charon, este último como consejero independiente.

El mismo día de la constitución de la Sociedad (3 de diciembre de 2015) se celebró un Consejo de Administración por el cual se nombró a D. Adrien Blanc como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración, a D. Luis Fernando Zurera como Secretario no consejero y D. Nasif Hamed Mohamed como Vicesecretario no consejero. La correspondiente escritura pública se elevó a público ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría el 3 de diciembre de 2015, bajo el número 4.258 de su protocolo, y se inscribe en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de diciembre de 2015 en el Tomo 34195, Folio 4, Inscripción 2 con hoja M-615106.

El día 18 de diciembre de 2015, Eurosic SA decidió que la Sociedad se acogiese al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) para todos los periodos impositivos que concluyan con posterioridad a la comunicación del acogimiento a dicho régimen. Con fecha 22 de diciembre de 2015, dicha solicitud fue presentada a la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

En fecha 21 de diciembre de 2015, el accionista único en aquel momento constituyó una cuenta corriente con la Sociedad para financiar parcialmente o en su totalidad (en función de cada caso) las adquisiciones a acometer.

Con fecha de 23 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió 221 habitaciones del hotel El Puerto en Fuengirola, dividido en propiedad horizontal, por un importe *all in cost* (se entiende por precio de adquisición *all in cost* a la suma del precio de adquisición del inmueble más los gastos asociados a dicha adquisición) a 30 de junio de 2017 de 14,7 millones de euros. La Sociedad financió parcialmente la adquisición con un préstamo hipotecario por importe de 7,96 millones de euros. La financiación restante provino de la cuenta corriente constituida el 21 de diciembre de 2015 por el accionista único en aquel momento. En el momento de la adquisición se firmó un contrato de arrendamiento a largo plazo con el operador Pierre et Vacances.

En fecha 28 de diciembre de 2015 se adquirió el activo residencial Bailén en Madrid. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de 2017 asciende a 4,9 millones de euros. La adquisición de Bailén se llevó a cabo sin financiación bancaria.

En fecha 29 de diciembre de 2015 se adquirió el activo turístico de apartamentos “Festa” en Girona (respecto del cual se firmó un contrato de arrendamiento a largo plazo con el operador Pierre et Vacances). El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de 2017 asciende a 16,2 millones de euros. La Sociedad financió parcialmente la adquisición de Festa con un préstamo hipotecario por importe de 10,1 millones de euros.

Principales hitos durante 2016:

El 21 de abril de 2016 se adquirió Las Terrazas, activo turístico de apartamentos en Manilva (respecto del cual se firmó un contrato de arrendamiento a largo plazo con el operador Pierre et Vacances). El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de 2017 asciende a 19,8 millones de euros. La Sociedad financió parcialmente la adquisición con un préstamo hipotecario por importe

de 9,5 millones de euros. La financiación restante provino de la cuenta corriente constituida el 21 de diciembre de 2015 por el accionista único en aquel momento.

Con fecha 22 de junio de 2016 se celebró un Consejo de Administración donde se tomó conocimiento de la dimisión de D. Luis Fernando Zurera y D. Nasif Hamed Mohamed como Secretario y Vicesecretario no consejeros, respectivamente, del Consejo. Asimismo, se nombró a doña Denise Bejarano como Secretaria no consejera y a D. Francisco Javier Gómez de Miguel como Vicesecretario no consejero. La correspondiente escritura se elevó a público ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría, el día 22 de julio de 2016, bajo número 2.519, y se inscriben en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de septiembre de 2016 en el Tomo 34195, Folio 5, Inscripción 5, hoja M-615106.

El 29 de junio de 2016 la Sociedad adquirió la sociedad Hotel Mar-Bell, S.L.U., propietaria del hotel Marbell en Soller. El precio de adquisición de las participaciones a 30 de junio asciende a 3,8 millones de euros. En el momento de la adquisición de dicha sociedad se firmó un contrato de arrendamiento sobre el hotel Marbell con el operador ONA. Hotel Mar-Bell, S.L.U. ha financiado las obras de reforma con un préstamo hipotecario de hasta 3,3 millones de euros, habiéndose dispuesto a 30 de junio de 2017 un total de 1,4 millones de euros del mismo. Para la adquisición de la sociedad Hotel Mar-Bell S.L.U. no se solicita ningún préstamo bancario. La adquisición de la sociedad se financió con la cuenta corriente constituida el 21 de diciembre de 2015 por el accionista único en aquel momento.

El 27 de julio de 2016 la Sociedad adquirió el activo hotelero de Tropicana en Torremolinos. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 6,7 millones de euros. La adquisición se financió parcialmente con un préstamo hipotecario por importe de 3,6 millones de euros. La financiación restante provino de la cuenta corriente constituida el 21 de diciembre de 2015 por el accionista único en aquel momento. En el momento de la adquisición del activo éste se encontraba arrendado a la sociedad Explotaciones Turísticas Tropicana, S.L. contrato que fue renovado y modificado el 21 de marzo de 2017, por una duración obligatoria para la Sociedad de tres años.

El 15 de septiembre de 2016, Eurosic SA, como accionistas único en aquel entonces, acordó modificar el ejercicio social. Desde dicho momento se determinó el cierre de cada ejercicio a 31 de diciembre de cada año natural. De esta manera, el ejercicio social de la Sociedad comienza el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre de cada año. Con anterioridad a esta modificación, el ejercicio social de la Sociedad daba comienzo el 1 de abril y finalizaba el 31 de marzo del año siguiente. La correspondiente escritura se elevó a público ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría, el 3 de octubre de 2016, bajo el número 3.120 de su protocolo, y se incorpora al Registro Mercantil de Madrid el día 19 de octubre de 2016, en el Tomo 34195, Folio 6, inscripción 6 con hoja M-615106.

El 29 de septiembre de 2016 la Sociedad adquirió la sociedad Promociones Atocha 40, S.L.U. que cuenta en su balance con un activo residencial. El precio de adquisición de la participación ascendió a 3,2 millones de euros. No se solicitó financiación bancaria para la adquisición de la

Sociedad, ya que la misma provino de la cuenta corriente constituida el 21 de diciembre de 2015 por el accionista único en aquel momento.

Eurosic SA, con fecha de 13 de diciembre de 2016, decidió aprobar la realización de una aportación directa a los fondos propios de la Sociedad (sin que por ello supusiese un aumento del capital social de la Sociedad) por un importe de 41,2 millones de euros, en base a las cuantías que habían sido previamente transferidas a través de la cuenta corriente formalizada con la Sociedad el 21 de diciembre de 2015. Dicha aportación se llevó a cabo en concepto de aportación directa de accionista.

Asimismo, el 13 de diciembre de 2016, Eurosic SA aprobó una ampliación del capital, hasta la fecha fijado en la cifra de 5.000.000 euros, en la cuantía de 1.568.192 euros, quedando fijado la nueva cifra del capital social en 6.568.192 euros, mediante la creación de 1.568.192 nuevas acciones de idéntica clase y serie a las existentes, numeradas de la 5.000.001 a la 6.568.192, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una. Dicho aumento conllevó una prima de emisión total de un importe de 13.431.809,93 euros, lo que supuso una prima por acción de 8,57 euros. La ampliación de capital se elevó a público ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría el día 13 de diciembre de 2016, bajo el número 4.034, y se incorporó al Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de enero de 2017, en el Tomo 34195, Libro 0, Folio 6, Inscripción 7, Hoja M615106.

Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, sociedades filiales del grupo Allianz, suscribieron la totalidad de la ampliación de capital, adquiriendo 1.568.192 acciones, acumulables e indivisibles, habiendo efectuado el desembolso de la totalidad del valor nominal y de la prima de emisión por importe de 13.431.809,93 euros. Como consecuencia de dicha acción, se modificó el artículo 5.1 de los Estatutos Sociales referente al capital social de la Sociedad.

Tras la ampliación de capital, el accionariado de la Sociedad estaba compuesto por Eurosic SA con una participación de 76,2%, Euler Hermes Reinsurance AG con una participación del 14,3% y Allianz Invest Pierre con una participación de 9,5%.

Asimismo, el 13 de diciembre de 2016 se nombró como consejeros de la Sociedad por un plazo de seis años a D. Nicolas Boulet, D. Jean-Pierre Alain Dominique Quathomme y D. Alain Ansaldi. Dichos nombramientos quedaron recogidos ante notario D. Andrés Domínguez Nafría, bajo el número 4.036, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 17 de enero de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 104, Inscripción 11, Hoja M-615106.

Tras la ampliación de capital, la Sociedad perdió el carácter unipersonal. Dicha decisión se elevó a público ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría con número 4037 inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de enero de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 105, Inscripción 2 y Hoja M-615106.

Asimismo, se aprobó la modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales:

- Artículo 6: Prestaciones accesorias
- Artículo 11: Lugar de Celebración de la Junta general de accionistas
- Artículo 12: Junta General de Accionistas
- Artículo 15: Adopción de acuerdos
- Artículo 16: Administración y representación de la Sociedad
- Artículo 17: Duración del cargo y retribución
- Artículo 25: Resolución de conflictos

Dicha modificación estatutaria se elevó a público ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría el 13 de diciembre de 2016, con el número 4.035, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 4 de enero de 2017 en el Tomo 34.195, Folio 7, Inscripción 8, Hoja M-615106.

Asimismo, con igual fecha de 13 de diciembre de 2016, Eurosic SA delegó a favor del Consejo de Administración la facultad de acordar el aumento del capital social de la Sociedad, en una o varias veces, sin previa consulta a la Junta General, siendo el importe máximo de la ampliación de capital autorizada la mitad del capital social a dicha fecha, esto es, hasta un importe de 3.284.096 euros.

Principales hitos durante 2017:

Con fecha 26 de enero de 2017, el Consejo de Administración aprobó, de acuerdo con el poder otorgado por el Accionista Único el 13 de diciembre de 2016, una ampliación de capital de 1.568.193 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.568.193 nuevas acciones, de la misma clase y serie, numeradas correlativamente de la 6.568.193 a la 8.136.385, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de 8,57 euros por acción, siendo el importe de la prima total 13.431.807 euros. De esta manera, el importe total de la ampliación de capital, incluyendo la prima de emisión, ascendió a 15 millones de euros. Las nuevas acciones fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por los accionistas de la Sociedad, en la misma proporción a su participación en el capital social. De esta manera Eurosic SA, suscribió 1.193.778 nuevas acciones y Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre suscribieron un total de 374.415 nuevas acciones. En relación a dicha ampliación de capital se modificó el artículo 5.1 de los Estatutos Sociales referentes al número de acciones y al capital social. Dicha decisión se elevó a público el 21 de marzo de 2017 antes el notario D. Andrés Domínguez Nafría con número 830 y se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de abril de 2017, en el Tomo 35.377, Folio 105, Sección 8, Hoja M-615106, Inscripción 13.

El 31 de enero de 2017 la Sociedad adquirió los activos turísticos de Cecilia (apartamentos turísticos y hotel) y Vistamar (hotel) ubicados en Porto Colom en Mallorca. Los precios de adquisición *all in cost* a 30 de junio ascienden a 6,1 y 10,8 millones de euros respectivamente. En el momento de la adquisición de los activos se firmó un contrato de arrendamiento de larga duración con el operador Pierre et Vacances tanto del hotel como de los apartamentos turísticos. La adquisición se financió parcialmente con dos préstamos hipotecarios: préstamo por importe de 2,9 millones de euros para Cecilia y préstamo de 5,6 millones de euros para Vistamar.

El 1 de febrero de 2017 se adquirió el activo hotelero de Monterrey en Roses (Girona). El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 10,5 millones de euros. La adquisición se financió parcialmente con un préstamo hipotecario por importe de 5,5 millones de euros. En el momento de la adquisición se formalizó un contrato de arrendamiento de larga duración con el operador Pierre et Vacances.

Con fecha de 15 de febrero de 2017, el Consejo de Administración aprobó aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía de 99.319 euros, emitiendo 99.319 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de la misma clase y serie, numeradas correlativamente de la 8.163.386 a la 8.235.704, ambas inclusive, de un euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 8,57 euros por acción. Por tanto, la prima de emisión total correspondiente al aumento de capital es de 850.684,7 euros. De esta manera, el importe total de la ampliación de capital, incluyendo la prima de emisión asciende a 950 mil euros. Los accionistas a dicha fecha, esto es, Eurosic SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, renunciaron expresamente a sus respectivos derechos de suscripción preferente de las nuevas acciones. Dichas acciones fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por 7 personas físicas y por la sociedad JRBC SAS, sociedad de nacionalidad francesa, quien suscribió 52.274 nuevas acciones.

Como consecuencia de la ampliación de capital se modificó el Artículo 5.1 de los Estatutos Sociales, los cuales hacen referencia al número de acciones y capital social de la Sociedad.

Dicha decisión se elevó a público con fecha 21 de marzo de 2017 ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría, con domicilio en Madrid y se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de abril de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 107, Sección 8, Hoja M-615106, Inscripción 14.

El 24 de febrero de 2017 la Sociedad adquirió la sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. que cuenta en su balance con un activo turístico de apartamentos en Santa Ponsa en Mallorca. El precio de adquisición de la participación a 30 de junio asciende a 5,1 millones de euros. En el momento de la adquisición se formalizó un contrato de arrendamiento de largo plazo sobre el activo con el operador ONA. La adquisición de la sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. no ha sido financiada.

Con fecha 20 de abril de 2017, el Consejo de Administración, en virtud del poder otorgado por el Accionista Único el 13 de diciembre de 2016, decidió aumentar el capital social de la Sociedad, fijado hasta la fecha en 8.235.704 acciones, en la cuantía de 1.616.584 de euros, a través de la emisión de 1.616.584 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de la misma clase y serie, numeradas correlativamente de la 8.235.705 a la 9.852.288, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 8,83 euros por acción. Por tanto, la prima de emisión total correspondiente al aumento de capital es de 14.278.930 euros. El importe total desembolsado en dicha ampliación de capital, incluido la prima de emisión, asciende a 15.895.514 euros. Los accionistas Eurosic SA, Euler Hermes

Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre suscribieron la totalidad de la ampliación de capital, con renuncia de los demás accionistas a su derecho de suscripción preferente.

Como consecuencia de la ampliación de capital se modificó el Artículo 5.1 de los Estatutos Sociales, los cuales hacen referencia al número de acciones y al capital social de la Sociedad.

Dicha decisión se elevó a público con fecha 18 de mayo de 2017 ante el notario de Madrid. D. Andrés Domínguez Nafría con número 1.435 y se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid el día con fecha 30 de mayo de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 109, Sección 8, Hoja M-615106, Inscripción 16.

Con fecha 22 de mayo de 2017, en la Junta General Ordinaria de Accionistas se aprobó una ampliación de capital en la cuantía global de 2.904 miles de euros (capital y prima) con la consiguiente modificación del artículo 5 de los estatutos sociales. De esta manera el capital social de la Sociedad quedó fijado en la cuantía de 10.151.886 euros.

La Junta General de Accionistas acordó que la Sociedad emitiese 299.598 nuevas acciones representadas mediante títulos nominativos, acumulables e indivisibles, de la misma clase y serie, numeradas correlativamente de la 9.852.289 a la 10.151.886, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con los mismos derechos que las ya existentes. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 8.69 euros por acción. La prima de emisión total ascendió a 2.605 miles de euros.

Las nuevas acciones fueron suscritas e íntegramente desembolsadas por Eurosic SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, con renuncia de los demás accionistas a su derecho de suscripción preferente.

Dicha ampliación de capital se elevó a público con fecha 27 de junio de 2017 ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría con número de protocolo 2.068 y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 19 de julio de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 118, Sección 8, Hoja M-615106, Inscripción 22.

Asimismo, en la Junta General de Accionistas de 22 de mayo de 2017 se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias.

Con fecha 14 de junio de 2017, el Consejo de Administración aprobó, en conformidad con la delegación de ampliación del capital social conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de mayo de 2017, aumentar el capital social de la Sociedad en la cuantía de 1.140.534 euros. De esta manera el capital social de la Sociedad ascendió a 11.292.420 euros. La Sociedad emitió 1.140.534 nuevas acciones, acumulables e indivisibles, de la misma clase y serie, numeradas correlativamente de la 10.151.887 a la 11.292.420, ambas inclusive, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 8,69 euros por acción. Por tanto, la prima de emisión total correspondiente al aumento de

capital ascendió a 9.916 miles de euros. Los accionistas de la Sociedad renunciaron a su derecho de suscripción preferente. La ampliación la suscribieron 12 nuevos accionistas.

Dicha ampliación de capital se elevó a público con fecha 29 de junio de 2017 ante el notario D. Francisco Miras Ortiz con número 1.716 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 20 de julio de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 119, Sección 8, Hoja M-615106, Inscripción 23.

Asimismo, con fecha 14 de junio de 2017, el Consejo de Administración nombró como consejera, presidente y consejera delegada del Consejo de Administración de la Sociedad por cooptación a doña Philippine Sophie Marie Joseph Derycke, en sustitución de don Adrien Sylvain Blanc cuya dimisión fue presentada en dicha fecha. Dicho nombramiento quedo recogido ante notario D. Andrés Domínguez Nafria, bajo el número 2.077, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de julio de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 117, Hoja M-615106, Inscripción 21.

El 18 de julio de 2017, la Sociedad adquirió la sociedad Flen, S.L.U. que cuenta en su balance con un activo turístico de apartamentos en Barcelona. El precio de adquisición *de las participaciones* asciende a 6,8 millones de euros. En el momento de la adquisición se formalizó un contrato de arrendamiento de largo plazo sobre el activo con el operador Pierre et Vacances. La adquisición de la sociedad Flen, S.L.U. se llevó a cabo sin financiación bancaria. La adquisición se financió con los fondos propios de la Sociedad.

Con fecha 29 de agosto de 2017 la sociedad luxemburguesa Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. (grupo Batipart) adquirió de Eurosic SA la totalidad de la participación de ésta última en la Sociedad, esto es, un total de 7.453.375 acciones de la Sociedad (66% del total del capital social) por un importe de 78.642.000 euros, esto es, 10,55 euros (redondeo) por acción. De esta manera Eurosic SA dejó de ser accionista de la Sociedad siendo sustituida como accionista de referencia en su totalidad por Batipart Immo Long Terme, S.à r.l, una empresa de reciente creación perteneciente al grupo Batipart. El grupo Batipart fue creado en 1988 y es propiedad de la familia Ruggieri, con reconocida experiencia en el sector inmobiliario y en la rehabilitación de viviendas. Grupo Batipart tiene una clara estrategia de crecimiento basada en la diversificación y en la colaboración con sus “socios” operadores, teniendo como objetivo, el crear líderes del mercado y plataformas de desarrollo. Esta estrategia se ve reflejada en las exitosas operaciones realizadas en el pasado con empresas tales como Foncière des Regions, Foncière des Murs, Eurosic SA y Korian (el mayor operador de residencias de ancianos de Europa). En relación con Eurosic SA, Batipart ostentó una participación del 23% de su capital social, la cual se redujo, aproximadamente, al 5% tras la venta a Gecina (inmobiliaria francesa cotizada en Euronext) que tuvo lugar a finales de agosto de 2017.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, la Junta General de Accionista en sesión extraordinaria decidió (i) modificar la denominación social de la Sociedad pasando la misma de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. a ser Elaia Investment Spain Socimi, S.A. Dicha modificación se recoge en la escritura pública elevada a público el 19 de septiembre de 2017 ante el notario D.

Andrés Domínguez Nafría, con número de protocolo 2.957, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de octubre de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 213, Hoja M-615106, Inscripción 27; y (ii) ratificar la nominación de D.ª Philippine Sophie Marie Joseph Derycke como miembro del Consejo de Administración, acordada por cooptación por el Consejo de Administración de 14 de junio de 2017. Dicha modificación se recoge en la escritura pública elevada a público el 19 de septiembre de 2017 ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría, con número de protocolo 2.958, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de octubre de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 212, Hoja M-615106, Inscripción 26.

Asimismo, en fecha 13 de septiembre de 2017 el Consejo de Administración acordó (i) modificar el domicilio social de la Sociedad, estableciendo como nuevo domicilio la calle Conde de Aranda nº 22, 5º Izda, 28001, Madrid. Dicha modificación se recoge en la escritura pública elevada a público el 19 de septiembre de 2017 ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría, con número de protocolo 2.957, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de octubre de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 213, Hoja M-615106, Inscripción 27, y (ii) ratificar la nominación de D.ª Philippine Sophie Marie Joseph Derycke como Presidente y Consejera Delegada del Consejo de Administración, acordada por cooptación por el Consejo de Administración de 14 de junio de 2017. Dicha modificación se recoge en la escritura pública elevada a público el 19 de septiembre de 2017 ante el notario D. Andrés Domínguez Nafría, con número de protocolo 2.958, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de octubre de 2017 en el Tomo 35.377, Folio 212, Hoja M-615106, Inscripción 26.

Con fecha 16 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió a Batipart Immo Long Terme, S.à r.l., accionista mayoritario, 28.437 acciones para formar autocartera por importe de 300.010,35 euros (10,55 euros por acción). Dichas acciones se adquirieron con objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han motivado a la Sociedad a solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI son:

- (i) Proporcionar liquidez a las acciones de la Sociedad así como una valoración objetiva de las mismas para los accionistas de la Sociedad;
- (ii) Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes, proveedores, acreedores financieros, Hacienda Pública o Seguridad Social;
- (iii) Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante acceso a los mercados de capitales;
- (iv) Cumplir con los requisitos exigidos por la Ley de SOCIMI, en virtud de la cual se establece que las acciones de la SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en

un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

1.6. Descripción general del negocio de la Sociedad, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc).

1.6.1.i. Descripción de los activos inmobiliarios

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con una cartera de inversión directa o indirecta (a través de filiales) compuesta por 2 edificios residenciales, 6 activos compuestos por apartamentos turísticos y 4 hoteles.

El periodo de amortización de las construcciones asciende a 50 años, las obras a 20 años y las instalaciones técnicas a 20 años.

Los precios de adquisición de los inmuebles que se mencionan a continuación son *all in cost* a 30 de junio, el cual recoge el precio de adquisición del activo más los gastos asociados a dicha adquisición realizados hasta el 30 de junio de 2017. Para el caso de los activos de Atocha, Sants, Marbell y Surfing Playa se habla, al tratarse de operaciones estructuradas como compraventa de sociedades y no de inmuebles, se habla de precio de adquisición de la totalidad de la participación.

A continuación se detallan los principales datos de los activos:

A) Descripción de los activos residenciales

En el momento de la publicación del presente Documento Informativo, la Sociedad es propietaria, directa o indirectamente, de dos activos residenciales que se describen en la presente sección, de los cuales se resumen los datos principales a 30 de junio de 2017:

#	Activo	Ubicación	Clasificación	Superficie (m2)	Precio adq.* ('000€)	Inversión ('000€)	Inversión/m2
1	Bailen	Madrid	Residencial	2.445	4.942*	9.634	3.940
2	Atocha	Madrid	Residencial	3.058	3.240**	12.565	4.109

* Precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de 2017

** Precio de adquisición de la participación a 30 de junio de 2017

A.1) Calle Bailén 37, Madrid



Este activo, ubicado en la calle Bailén nº 37 de Madrid, en el histórico barrio madrileño de Palacio (localización premium en el centro de Madrid), se encuentra compuesto por dos edificios de apartamentos con un local. Fue adquirido por la Sociedad el 28 de diciembre de 2015. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 4.942 miles de euros.

El activo, construido en 1890, cuenta con un total de 23 apartamentos y 1 local comercial, con una superficie total construida de 2.445 m². La superficie media por apartamento es de 102 m².

En el momento de la publicación del presente Documento Informativo, el activo se encuentra en proceso de rehabilitación, habiendo comenzado las obras de demolición en agosto de 2016. El coste total estimado de la rehabilitación asciende a 4.680 miles de euros, siendo el importe total estimado a invertir en el activo de 9.634 miles de euros (*all-in cost*).

Los ingresos de Bailén sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 0% (Bailén no se ha arrendado durante los primeros 6 meses de 2017).

A la fecha del presente Documento Informativo, este inmueble se encuentra vacío, habiéndose obtenido recientemente la licencia de obra necesaria para iniciar las obras de reforma de los apartamentos, las cuales han comenzado en octubre de 2017, tras completar el proceso de licitación de la ejecución de las obras. A partir del 2018, una vez finalizadas las obras de reforma, se prevé alquilar las viviendas y locales por el mínimo periodo legal permitido.

La inversión por metro cuadrado se estima asciende a 3.940 euros.

A.2) Calle Atocha 40, Madrid



Este activo, ubicado en la calle Atocha nº 40 de Madrid, también con fachada a la calle Magdalena nº 27, se compone de dos edificios de apartamentos y locales comerciales, en pleno centro histórico de Madrid, con acceso a las principales zonas turísticas de la ciudad.

La sociedad Promociones Atocha 40, propietaria del activo, fue adquirida íntegramente por la Sociedad el 29 de septiembre de 2016. El precio de adquisición *de las participaciones* a 30 de junio asciende a 3.240 miles de euros.

El activo, construido en 1880, cuenta con un total de 16 unidades y se espera incrementar el número de unidades a 21, a través de un proyecto de rehabilitación (17 serán apartamentos y 4 locales comerciales). La superficie total del inmueble es de 3058 m², esto es, una superficie media por unidad (indistintamente de si se trata de un apartamento o local comercial) de 191 m².

Actualmente, el activo se encuentra en proceso de rehabilitación. Dicho proceso de rehabilitación se está llevando a cabo por fases, teniendo en cuenta que el activo se encuentra parcialmente arrendado (concretamente, a fecha del presente Documento Informativo, 1 local comercial). La duración estimada de la reforma es de un año y siete meses, finalizando esta en diciembre de 2018. A fecha del presente Documento Informativo, se encuentra en proceso de obtención de la licencia de obras para llevar a cabo la reforma integral del inmueble, llevándose a cabo en paralelo el proceso de licitación de la ejecución de las obras. El coste de la rehabilitación asciende a 5.279 miles de euros (*all-in cost*).

Los ingresos de Atocha sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 5%.

El importe total estimado a invertir (incluyendo precio de adquisición y plan de reformas previstas) por la Sociedad es de 12.565 miles de euros. La inversión por metro cuadrado se estima que asciende a 4.109 euros.

B) Descripción de los activos turísticos (apartamentos turísticos y hoteles):

En el momento de la publicación del presente Documento Informativo, la Sociedad es propietaria, directa o indirectamente, de 10 activos turísticos (hoteles y apartamentos turísticos) que se describen a continuación en la presente sección, de los cuales se resumen los datos principales a continuación:

#	Activo	Ubicación	Clasificación	Superficie (m2)	Precio adq. * ('000€)	Inversión ('000€)	Inversión/m2
1	El Puerto	Málaga	Hotel	6.408	14.709	14.709	2.295
2	Festa	Gerona	Apartamento turístico	11.064	16.156	20.941	1.893
3	Las Terrazas	Málaga	Apartamento turístico	12.616	19.773	19.773	1.567
4	Cecilia	Isla de Mallorca	Apartamento turístico	5.181	6.088	9.065	1.750
5	Vistamar	Isla de Mallorca	Hotel	9.766	10.765	10.765	1.102
6	Monterrey	Gerona	Hotel	7.513	10.526	12.679	1.688
7	Sants 387	Barcelona	Apartamento turístico	3.864	6.844**	9.700	2.510
8	Marbell	Isla de Mallorca	Hotel	4.531	3.779**	10.825	2.389
9	Surfing Playa	Isla de Mallorca	Apartamento turístico	3.489	5.088**	7.618	2.184
10	Tropicana	Málaga	Hotel	3.315	6.713	6.843	2.064

* Precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de 2017

** Precio de adquisición de la participación a 30 de junio de 2017

Tal y como se menciona al comienzo del presente apartado, los precios de adquisición de los inmuebles que se mencionan a continuación son precios de adquisición *all in cost* a 30 de junio, los cuales recogen el precio de adquisición del activo más los gastos asociados a dicha adquisición realizados hasta el 30 de junio de 2017.

B.1) El Puerto, Fuengirola



El hotel “El Puerto” es el inmueble turístico más emblemático del Paseo Marítimo de Fuengirola (Málaga), ubicado en el Paseo Marítimo, nº 31 en la Costa del Sol. La Sociedad adquirió 221 apartamentos de este hotel el 23 de diciembre de 2015. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 14.709 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 8,0 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 7,0 millones de euros.

Los ingresos de El Puerto sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 17%.

El hotel, construido en 1974, se encuentra dividido en propiedad horizontal. Cuenta con una superficie total de 6408 m² distribuidos en dos torres (Torre Sancho y Torre Quijote) dando cabida a un total de 279 apartamentos de los cuales 221 pertenecen a la Sociedad, todos ellos con sus correspondientes derechos accesorios. La Torre Sancho cuenta con 11 plantas y terraza con piscina en la parte superior del edificio. La Torre Quijote cuenta con un total de 18 plantas. A 30 de junio de 2017, la Sociedad ha vendido dos de los 221 apartamentos que tiene en propiedad.

El hotel dispone, a pie de ambas torres, con zonas comunes distribuidas entre el vestíbulo, planta principal, primera y segunda planta. Las zonas comunes cuentan con una piscina en la azotea, zona de recepción, hall, 2 bares y un restaurante buffet, entre otros.

El hotel ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 10 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y de mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento con el operador se firmó el 23 de diciembre de 2015 y expira el 23 de diciembre de 2025.

El hotel ha sido reformado a través del arrendatario. Las obras de reforma realizadas por el arrendatario finalizaron el 18 de mayo de 2017, la cual incluyó la renovación de las habitaciones del hotel.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otras entidades del grupo Pierre et Vacances (i) un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y a su explotación por el Grupo Pierre et Vacances, y (ii) un contrato de comercialización para la venta de las unidades adquiridas del hotel.

La inversión estimada por metro cuadrado asciende a 2.295 euros.

B.2) Festa, Estartit



“Festa” es un complejo de apartamentos turísticos ubicado en L’Estartit, Gerona, en la Costa Brava, localizado a aproximadamente 65 kilómetros de la frontera entre España y Francia, por lo que suele ser objeto de turismo francés. La Sociedad adquirió 199 unidades del complejo el 29 de diciembre de 2015. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 16.156 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 10,1 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 9,6 millones de euros.

Los ingresos de Festa sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 25%.

El complejo turístico “Festa”, construido en 1986, se encuentra dividido en propiedad horizontal. Cuenta con una superficie total construida de 11.064 m² y un total de 209 unidades. La superficie media por finca registral es de 56 m².

Las zonas comunes del complejo incluyen aparcamiento, recepción, servicio de lavandería, bar-restaurante y piscina, entre otras.

“Festa” ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 10 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y de mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento con el operador se firmó el 29 de diciembre de 2015 y finaliza el 29 de diciembre de 2025.

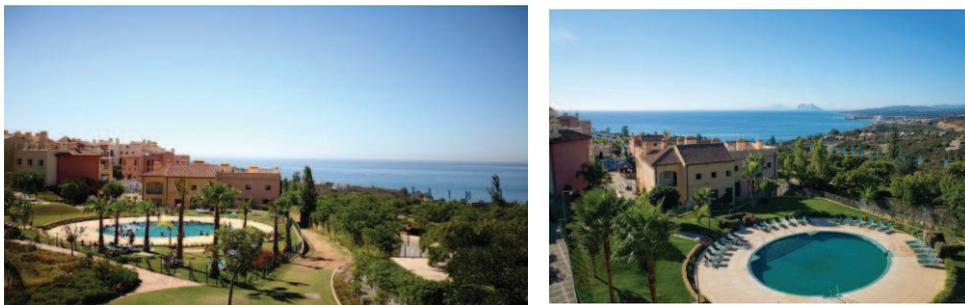
La Sociedad ha previsto un plan de reformas asumido en su totalidad por la Sociedad por importe de 4.785 miles de euros, acordado y gestionado conjuntamente con el operador Pierre et Vacances, por medio de la suscripción de un contrato de gestión delegada del proyecto de reformas. A fecha del presente Documento Informativo, el plan de reformas ya ha sido ejecutado en su totalidad.

Las obras de reforma realizadas incluyeron la renovación de los apartamentos en dos fases, tras la adquisición del activo por la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otras entidades del grupo Pierre et Vacances (i) un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y a su explotación y a su explotación por el Grupo Pierre et Vacances, y (ii) un contrato de comercialización para la venta de las unidades adquiridas del complejo “Festa”.

La inversión total en Festa asciende a 20.941 miles de euros. La inversión estimada por metro cuadrado es de 1.893 euros.

B.3) Las Terrazas, Manilva



“Las Terrazas” es un complejo de apartamentos turísticos ubicado en la Costa del Sol en Málaga (Andalucía), a 500 metros de la playa del Toro-Pesca. “Las Terrazas” se encuentra a 20 kilómetros de Estepona y a 50 kilómetros de Málaga. La Sociedad adquirió 166 apartamentos y 60 plazas de parking del complejo el 21 de abril de 2016. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 19.773 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 9,5 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 8,5 millones de euros.

Los ingresos de Las Terrazas sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 23%.

El complejo turístico “Las Terrazas”, construido en 2008, se encuentra dividido en propiedad horizontal. “Las Terrazas” cuenta con una superficie total de 12.616 m² y 328 apartamentos y 120 plazas de parking, de los cuales 221 han sido adquiridos por la Sociedad. La superficie media por apartamento asciende a 57 m². El complejo cuenta con

tres tipos diferentes de apartamentos (para 4, 6 y 8 personas) con una superficie entre los 45 y 84 m² y entre 2 y 4 estancias. Los apartamentos están equipados con diferentes servicios entre los que se incluye wifi, aire acondicionado, lavavajillas, etc.

Las zonas comunes del complejo incluyen dos piscinas, una zona para actividades deportivas, club para niños y jóvenes, una plaza de espectáculos, supermercado pequeño, jardín, terraza, restaurante y bar, entre otras.

“Las Terrazas” ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 15 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y de mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento con el operador se firma el 21 de abril de 2016 y finaliza el 21 de abril de 2031.

La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo ningún plan de reformas en el activo, debido a la reciente fecha de construcción del activo.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otras entidades del grupo Pierre et Vacances (i) un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y a su explotación por el grupo Pierre et Vacances, y (ii) un contrato de comercialización para la venta de las unidades adquiridas del complejo “Las Terrazas”.

La inversión estimada por metro cuadrado asciende a 1.567 euros.

B.4) Clubhotel Cecilia, Porto Colom:



El complejo “Cecilia” es un activo compuesto de apartamentos turísticos y un hotel ubicado en la zona este de la isla de Mallorca, destino turístico por excelencia en España, a escasos metros de la Cala de Marçal. El activo fue adquirido por la Sociedad el 31 de enero de 2017. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 6.088 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 2,9 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 2,8 millones de euros.

Los ingresos de Cecilia sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 4%.

El complejo “Cecilia”, construido en 1983, se encuentra dividido en propiedad horizontal. El activo cuenta con una superficie construida de 5.181 m² y un total de 138 apartamentos, de los cuales 104 han sido adquiridos por la Sociedad. La superficie media de cada apartamento es de 50 m².

Las zonas comunes del complejo incluyen recepción, piscina, parque infantil, instalaciones deportivas, restaurante buffet, bar y snack bar en piscina, entre otras.

“Cecilia” ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 15 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento se firmó el 31 de enero de 2017 y finaliza el 31 de enero de 2032.

La Sociedad tiene previsto llevar a cabo un plan de reformas en el activo con un coste estimado de 2.964 miles de euros, acordado y gestionado conjuntamente con el operador Pierre et Vacances, por medio de la suscripción de un contrato de gestión delegada del proyecto de reformas.

Este activo se encuentra a la espera de obtener las licencias de obras correspondientes para poder iniciar las obras de reforma tras el cierre de la temporada, estimándose se obtengan, aproximadamente, en el mes de noviembre.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otras entidades del grupo Pierre et Vacances (i) un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y su explotación por el grupo Pierre et Vacances, y (ii) un contrato de comercialización para la venta de las unidades adquiridas del complejo “Cecilia”.

La Sociedad tiene previsto invertir un total de 9.065 miles de euros (precio de adquisición - *all-in cost*- y ejecución de obras) siendo la inversión estimada por metro cuadrado de 1.750 euros.

B.5) Vistamar, Porto Colom



El hotel “Vistamar” es un activo hotelero de 4 estrellas ubicado en primera línea de playa en el Puerto de Colom, en la zona este de la Isla de Mallorca, destino turístico por excelencia en España. El activo fue adquirido por la Sociedad el 31 de enero de 2017. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 10.765 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 5,6 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 5,4 millones de euros.

Los ingresos de Vistamar sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 9%.

El hotel “Vistamar”, construido en 1974, cuenta con una superficie edificada de 9766 m² y un total de 148 habitaciones. La superficie media de las habitaciones es de 66 m².

Las zonas comunes del hotel incluyen la zona de recepción, un restaurante, dos piscinas al aire libre, piscina cubierta con jacuzzi, pista de tenis y spa, jardín, terraza, restaurante, bar y snack bar, entre otras.

El hotel ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 15 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento se firmó el 31 de enero de 2017 y finaliza el 31 de enero de 2032.

La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo ningún plan de reformas en el activo, dado su buen estado para la categoría hotelera que posee (4 estrellas).

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otra entidad del grupo Pierre et Vacances un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y su explotación por el grupo de Pierre et Vacances.

La inversión estimada por metro cuadrado asciende a 1.102 euros.

B.6) Monterrey, Roses



El hotel “Monterrey” es un activo hotelero de 3 estrellas ubicado en primera línea de playa en Roses (Gerona), en la Costa Brava. El activo fue adquirido por la Sociedad el 1 de febrero de 2017. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 10.526 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 5,5 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 5,3 millones de euros.

Los ingresos de Monterrey sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 8%.

El hotel, construido en 1969, cuenta con una superficie construida de 7.513 m² con un total de 135 habitaciones, distribuidas en 6 plantas. La superficie media por habitación es de 56 m².

Las zonas comunes del hotel cuentan con una amplia recepción, piscina con vista al mar, restaurante buffet, jardín, gimnasio, entre otras.

El hotel ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 15 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento se firmó el 1 de febrero de 2017 y finaliza el 1 de febrero de 2032.

La Sociedad ha llevado a cabo un plan de reformas con un coste de 2.098 miles de euros, acordado y gestionado conjuntamente con el operador Pierre et Vacances, por medio de la suscripción de un contrato de gestión delegada del proyecto de reformas. Se han finalizado obras en junio de 2017 que incluyeron la reforma de habitaciones y de elementos comunes del activo.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otra entidad del grupo Pierre et Vacances un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y a su explotación por el grupo Pierre et Vacances.

La inversión total es de 12.679 miles de euros, siendo la inversión estimada por metro cuadrado de 1.688 euros.

B.7) Sants 387, Barcelona



El edificio situado en la calle Sants 387 es un edificio residencial con uso de apartamentos turísticos ubicado en Barcelona, una de las ciudades principales de España con alta demanda turística. La adquisición se financió con los fondos propios de la Sociedad.

Los ingresos de Monterrey sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 0% (el activo se adquirió con posterioridad al 30 de junio de 2017).

La sociedad Flen, S.L.U., propietaria del activo, fue adquirida íntegramente por la Sociedad el 18 de julio de 2017. El precio de adquisición *de las participaciones* asciende a 6.844 miles de euros.

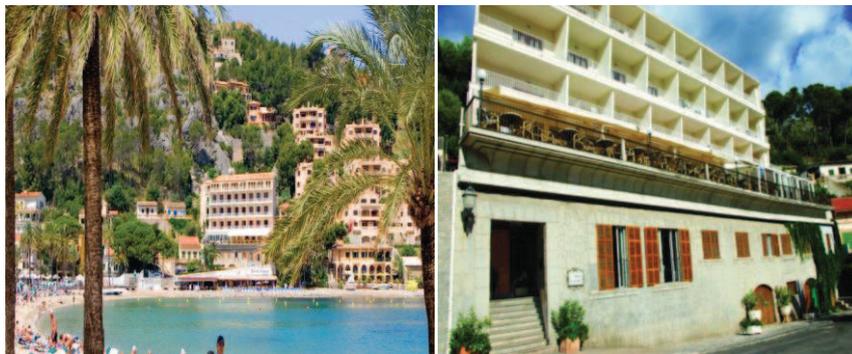
El activo, construido en 2012, se encuentra dividido en propiedad horizontal y cuenta con una superficie total construida de 3.864 m² y 49 apartamentos y 2 locales comerciales y 1 local de oficinas pertenecientes a Flen, S.L.U., distribuidos en 8 plantas. La superficie media por apartamento es de 76 m².

“Sants 387” ha sido arrendado al operador Pierre et Vacances, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 12 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”).

La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo ningún plan de reformas en el activo, debido a la reciente fecha de construcción del activo, encontrándose aún a fecha del presente Documento Informativo dentro del plazo de cobertura de la garantía de seguro decenal correspondiente a su construcción.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con otras entidades del grupo Pierre et Vacances (i) un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y su explotación por el grupo Pierre et Vacances, y (ii) un contrato de comercialización para la venta de los apartamentos que componen el activo.

B.8) Mar Bell, Soller



El hotel “Marbell” es un activo hotelero de 3 estrellas ubicado en el puerto de Sóller en la zona noroeste de la Isla de Mallorca, a 35 km del aeropuerto de Palma de Mallorca, en la playa d’en Repic, a 700 metros de la zona portuaria y a 3,5 km del centro del pueblo de Sóller. La adquisición se financió con fondos propios de la Sociedad. Para llevar a cabo las reformas del inmueble se solicitó un préstamo hipotecario por importe de 3,3 millones de euros, habiéndose dispuesto a 30 de junio un total de 1,4 millones de euros.

Los ingresos de Marbell sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 2%.

La sociedad Hotel Mar-Bell, S.L.U., propietaria del activo, fue adquirida íntegramente por la Sociedad el 29 de junio de 2016. El precio de adquisición de las participaciones a 30 de junio asciende a 3.779 miles de euros.

El hotel, construido en 1952, cuenta con una superficie construida de 4.531 m² y un total de 90 habitaciones, distribuidas en 6 plantas. La superficie media por habitación es de 50 m².

Las zonas comunes del hotel incluyen una piscina exterior, zona wellness, restaurante, bar, alquiler de bicicletas, recepción y parking, entre otras.

El hotel ha sido arrendado al operador ONA Hotels, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 15 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento se firmó el 29 de junio de 2016 y finalizará el 29 de junio de 2031.

La Sociedad tiene previsto llevar a cabo un plan de reformas con un coste estimado de 6.206 miles de euros, acordado y gestionado conjuntamente con el operador ONA Hotels, por medio de la suscripción de un contrato de gestión delegada del proyecto de reformas. A finales de mayo de 2017 se finalizaron parcialmente las obras de reforma, las cuales

incluyen la reforma de la totalidad de las habitaciones del hotel, así como áreas de las zonas comunes.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con el arrendador un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y a su explotación por ONA Hotels.

La inversión total prevista en el activo ascenderá a 10.825 miles de euros, siendo la inversión estimada por metro cuadrado de 2.389 euros.

B.9) Surfing Playa, Santa Ponsa



“Surfing Playa” es un conjunto de apartamentos turísticos ubicado en Santa Ponsa, Mallorca, destino turístico por excelencia en España.

La sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., propietaria del activo, fue adquirida íntegramente por la Sociedad el 24 de febrero de 2017. El precio de adquisición de la participación a 30 de junio asciende a 5.088 miles de euros. La adquisición no se financió con deuda bancaria.

Los ingresos de Surfing Playa sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 4%.

El activo, construido en 1982, cuenta con una superficie total construida de 3.489 m² y 74 apartamentos, distribuidos en tres bloques de apartamentos. La superficie media por apartamento es de 47 m².

Las zonas comunes del conjunto de apartamentos cuentan con una recepción, piscina con vista al mar, jardines, terraza, bar y parking, entre otras.

“Surfing Playa” ha sido arrendado al operador ONA Hotels, bajo un contrato tipo de arrendamiento (c.f. sección 1.6.1.ii siguiente) por un periodo de 15 años de obligado cumplimiento. Todos los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo los gastos de gestión, impuestos, seguros, obras adicionales y mantenimiento, entre otros

(contrato “triple net”). El contrato de arrendamiento se firmó el 24 de febrero de 2017 y finalizará el 24 de febrero de 2032.

La Sociedad tiene previsto llevar a cabo un plan de reformas con un coste estimado de 1.734 miles de euros, acordado y gestionado conjuntamente con el operador ONA Hotels, por medio de la suscripción de un contrato de gestión delegada del proyecto de reformas. A fecha del presente Documento Informativo, una primera fase de las obras ha sido ejecutada, incluyendo la reforma de algunas zonas comunes, estando previsto el inicio de una segunda fase de obras en el mes de octubre de 2017.

Asimismo, la Sociedad ha suscrito con el arrendador un contrato de asesoramiento en relación con la adquisición del activo y a su explotación por ONA Hotels.

La inversión total prevista asciende a 7.618 miles de euros, esto es, una inversión estimada por metro cuadrado de 2.184 euros.

B.10) Tropicana, Torremolinos



El hotel “Tropicana” es un activo hotelero de 4 estrellas ubicado en primera línea de playa en el Paseo Marítimo de La Carihueta, en Torremolinos, en el sur de la provincia de Málaga. El activo fue adquirido por la Sociedad el 27 de julio de 2016. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 6.713 miles de euros. Para la adquisición del activo se solicitó deuda financiera por importe de 3,6 millones de euros. A 30 de junio de 2017 la deuda pendiente de amortizar ascendía a 3,4 millones de euros.

Los ingresos de Monterrey sobre el total de ingresos del Grupo a 30 de junio de 2017 representaron el 6%.

El hotel, construido en 1961, cuenta con una superficie construida de 3.315 m² y un total de 85 habitaciones, distribuidas en 7 plantas, con una superficie media de 39 m² por habitación.

Las zonas comunes entre las que cabe destacar una piscina, restaurante, bar y snack bar, jardín, terraza, bar de playa y club privado, entre otras.

El hotel ha sido arrendado al operador MS Hoteles (Explotaciones Turísticas Tropicana, S.L.), bajo un contrato de arrendamiento con fecha de 21 de marzo de 2017 por un periodo

de 3 años de obligado cumplimiento para el arrendador (hasta el 31 de Octubre de 2019). Los gastos del activo son a cargo del arrendatario, incluyendo impuestos, seguros y mantenimiento, entre otros (contrato “triple net”).

La Sociedad no tiene previsto ningún plan de inversión en el activo. El activo se encuentra actualmente en uso y explotación por parte del arrendatario.

La inversión estimada por metro cuadrado asciende a 2.064 euros.

1.6.1.ii. Valoración de los activos:

La Sociedad ha solicitado a Catella Property Spain S.A. (en adelante, “**Catella**”) una valoración de los activos a fecha de 30 de junio de 2017, la cual se encuentra en el Anexo VI del presente Documento Informativo.

La valoración se ha preparado de acuerdo a las Normas Profesionales 2014 – establecidas por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), las cuales a su vez se han desarrollado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (NIV), desarrolladas por el Comité Internacional de Valoración (IVSC).

Para la realización de dicha valoración Catella ha visitado todas las propiedades que comprende el portfolio, interna y externamente.

Metodología de valoración: Para llegar a una opinión de valor sobre los activos, Catella ha utilizado el Método de Descuentos de Flujo de Caja (DFC). Este método consiste en descontar con una tasa de descuento los ingresos netos estimados que la propiedad tendrá en un periodo de tiempo, normalmente de 10 años. Los cash flows para cada año son calculados principalmente de acuerdo a lo siguiente:

- El ingreso se especifica sobre un periodo de proyección para mostrar el estado de la entrada de ingresos
- El cash flow incluye ajustes de crecimiento de ingresos basados en suposiciones de mercado, incluyendo todos los gastos habituales (no recuperables, gastos operativos – reparaciones, seguros, gastos de gestión, y gastos de capital- como costes anticipados de reforma o reposición para el periodo proyectado de elementos constructivos, plantas así como cualquier otra carga aparte finalmente asociada al periodo de cash flow neto.
- Una evaluación basada en el precio de reventa del activo al final del cash flow incluyendo implícitamente el riesgo de salida y bonificaciones.
- La tasa de descuento empleada para determinar el actual valor del cash flow neto está especificada y establecida en base a supuestos de mercado.

A continuación se muestra la tabla resumen de la valoración de cada uno de los activos (en miles de euros):

Activo	Método de valoración	Valor de mercado	VNC
Bailen	DCF	5.566	5.306
Atocha	DCF	7.770	7.355
El Puerto	DCF	16.620	14.211
Las Terrazas	DCF	20.260	18.992
Festa	DCF	21.130	20.234
Cecilia	DCF	6.100	6.066
Vistamar	DCF	11.850	11.020
Monterrey	DCF	12.700	12.383
Surfing Playa	DCF	5.910	4.619
Marbell	DCF	6.270	5.199
Tropicana	DCF	7.660	6.774
Sants	-	-	-
Total		121.836	112.159

El activo turístico “Sants 387” no se ha incluido dentro del ámbito de valoración de Catella realizado con fecha 30 de junio de 2017 ya que Flen, S.L.U., sociedad propietaria del mencionado activo, fue adquirida con fecha 18 de julio de 2017, fecha posterior a la fecha de valoración de los activos.

1.6.1.iii. Gestión de los activos y de la Sociedad

La Sociedad está gestionada externamente por la sociedad Elaia Management Spain S.L. (en adelante “**Elaia Management**” o “**la Gestora**”), perteneciente al mismo grupo de empresas de la Sociedad, con la cual se ha suscrito un contrato para la gestión y administración de la Sociedad, así como para la administración y gestión de los activos propiedad del Grupo (el “**Contrato de Gestión**”). El Contrato de Gestión se firmó el 21 de abril de 2016.

Elaia Management es una filial, participada al 100%, de BIE Management Lux, S.à.r.l., sociedad luxemburguesa participada a su vez al 100% por la sociedad luxemburguesa Batipart Immo Europe, S.à r.l.

A. *Servicios prestados por Elaia Management bajo el Contrato de Gestión*

Los servicios prestados por Elaia Management incluyen principalmente, (i) el asesoramiento en la adquisición y en la venta de bienes inmuebles de la Sociedad y de sus filiales, (ii) la gestión de dichos bienes inmuebles (*asset y property management*), y (iii) asistencia estratégica y gestión administrativa, jurídica, contable y financiera de la Sociedad y sus filiales. En concreto, los mencionados servicios incluyen:

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

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

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

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

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

- ✓ la elaboración, validación y aplicación del Plan empresarial por activo y/o del Presupuesto anual;
- ✓ el seguimiento pericial de los bienes inmuebles según la normativa aplicable;
- ✓ el seguimiento de la comercialización de potenciales alquileres, que incluye la selección de los agentes inmobiliarios mandatarios encargados del alquiler, la supervisión de la elaboración de los modelos de arrendamiento y de mandatos de comercialización, la asistencia a los agentes inmobiliarios para determinar los alquileres de presentación y la estrategia de comercialización, la elaboración de ofertas de arrendamiento, la negociación del arrendamiento y los anexos, todo ello, en su caso, con la ayuda de los proveedores externos designados por la Sociedad. Debe señalarse que los arrendamientos irán firmados por la Sociedad;
- ✓ la gestión del patrimonio que comprende en concreto:
 - la negociación de los arrendamientos, los alquileres y otras cargas y condiciones;
 - la aplicación de las disposiciones de los arrendamientos, en concreto el seguimiento de la ejecución de todos los trabajos de los que se encargan los

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

3. Asesoramiento en la venta de los activos

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

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

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

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

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

5. Servicios de reporting

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

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

B. Retribución de Elaia Management bajo el Contrato de Gestión

Por el desempeño de los servicios descritos, Elaia Management percibirá la siguiente remuneración:

- Remuneración base: Elaia Management percibe una remuneración anual del 2% sobre los fondos aportados por los accionistas a la Sociedad (capital social, primas de emisión y préstamos de socios de cualquier tipo). La Sociedad podrá refacturar a las filiales el importe correspondiente por los servicios de Elaia Management prestados a las mismas.

La remuneración básica se calculará el último día de cada trimestre natural y se pagará a trimestre vencido.

A modo explicativo, en caso de que los fondos aportados por los accionistas ascendiesen a 100 millones de euros, la retribución anual de Elaia Management sería del 2%, esto es, de 2 millones de euros.

- Remuneración extraordinaria con base en el rendimiento interno (TIR) del portfolio:
Elaia Management percibirá una remuneración extraordinaria en caso de superar los objetivos establecidos en el plan de negocio de las inversiones de la Sociedad. Dicha remuneración extraordinaria se calcula sobre el 20% del exceso de tesorería neta (se entiende por tesorería neta al total de flujos generados por una inversión en concepto de alquileres descontando trabajos, honorarios, impuestos y en general cualquier gasto asumido por la Sociedad) por encima de lo establecido en el plan de negocio, para los siguientes objetivos contemplados en el mismo:
 - ✓ Una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 12% anual para el conjunto del portfolio de activos adquiridos con los 100 primeros millones de euros de fondos propios (incluyendo el capital, las primas de emisión y los préstamos de socios que en su caso existan). La remuneración extraordinaria devengada por Elaia Management será del 20% sobre el exceso de tesorería neta anual por encima de la mencionada TIR del 12% sobre el conjunto del portfolio.
 - ✓ Una Tasa Interna de Retorno (TIR) por activo del 12% para aquellos activos que hayan sido adquiridos con fondos propios adicionales a los 100 primeros millones de euros. La remuneración extraordinaria será del 20% sobre el exceso de tesorería neta anual por encima de una TIR del 12% por cada uno de los activos adquiridos con fondos propios adicionales a los 100 primeros millones de euros.

A continuación se ejemplifica el cálculo de una remuneración extraordinaria con base en la TIR del portfolio:

TIR anual (hipotética):	14%
Exceso de tesorería sobre el 12% (hasta el 14% de resultado hipotético):	1.000.000 €
Hipotética remuneración extraordinaria a percibir por Elaia Management:	$1.000.000 \times 20\% = 200.000 \text{ €}$

En ambos casos, la Sociedad pagará el incentivo (junto con el IVA aplicable) en el plazo de los 30 días siguientes a la aprobación de las cuentas del ejercicio, en el que se registren los rendimientos extraordinarios del portfolio en los flujos de tesorería netos generados por las inversiones de la Sociedad por encima de los objetivos marcados en el plan de negocio.

En el periodo de 9 meses comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016, la remuneración devengada por Elaia Management ascendió a 704 miles de euros (sin IVA). Adicionalmente, en el periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017, la remuneración ascendió a 808 miles de euros (sin IVA).

C. Duración y renovaciones del Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión, en vigor desde el 23 de diciembre de 2015, ha sido suscrito por un periodo inicial que finaliza el 31 de diciembre de 2025.

El Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos sucesivos de 5 años, salvo resolución por cualquiera de las partes por medio de preaviso de 6 meses con anterioridad a la finalización de cada periodo de renovación. En cualquier caso, el Contrato de Gestión no podrá ser objeto de más de 5 renovaciones, salvo acuerdo expreso entre las partes.

En caso de incumplimiento por parte del Gestor de cualquiera de las obligaciones esenciales asumidas con arreglo al Contrato de Gestión, la Sociedad podrá resolver el Contrato de Gestión. En dicho caso, la Sociedad no tendría que pagar ninguna indemnización a la Gestora.

No se contempla en ningún caso la posibilidad de rescindir de forma voluntaria y unilateralmente el contrato durante el periodo de vigencia del mismo.

1.6.1.iii Otros contratos relevantes relativos a los activos

Según la tipología de activo (turístico o residencial), cabe mencionar brevemente los siguientes contratos relevantes relativos a los activos:

A. Activos turísticos

Un elemento de la estrategia de la Sociedad es establecer relaciones duraderas y de colaboración con operadores conocidos y que cuenten con amplia experiencia en el segmento de mercado inmobiliario de turismo objeto de inversión de la Sociedad.

Para ello, la Sociedad suscribe acuerdos marco de colaboración con operadores, bajo los cuales, la Sociedad y cada uno de los mencionados operadores pactan las directrices generales sobre la manera en la que cada una de las partes apoyará a la otra en el crecimiento de su negocio en el marco de los acuerdos de colaboración y los términos y condiciones en lo que ello se llevará a cabo. A fecha del presente documento, la Sociedad ha suscrito acuerdos marco con Pierre et Vacances y ONA Hotels.

Como breve referencia, Pierre et Vacances es la filial española del grupo francés Pierre et Vacances Center Parcs, operador de apartamentos turísticos y otros activos. Ha gestionado más de 300 activos turísticos, teniendo al nivel de grupo en Francia una facturación de c. 1.424 millones de euros. PV cuenta con una amplia red para la comercialización de los activos, principalmente entre turistas españoles y franceses. En España opera actualmente con 32 activos turísticos en zonas costeras, de los cuales 14 son activos de nueva apertura.

ONA Hotels, por su parte, es un operador español de hoteles con sede en Barcelona, especializado en la gestión de hoteles de 3 y 4 estrellas. Dicha Sociedad se funda en 1996 y actualmente gestiona un total de 2.477 habitaciones.

Como referencia general, a continuación se muestra una tabla con la relación de operadores por cada uno de los activos turísticos:

Activo	Tipo activo	Sub segmento	Contrato Arrendamiento
El Puerto	Turístico	Hotel	PV
Las Terrazas	Turístico	Apartamentos turístico	PV
Festa	Turístico	Apartamentos turístico	PV
Cecilia	Turístico	Apartamentos turístico	PV
Vistamar	Turístico	Hotel	PV
Monterrey	Turístico	Hotel	PV
Sants	Turístico	Apartamentos Turístico	PV
Surfing Playa	Turístico	Apartamentos Turístico	ONA
Marbell	Turístico	Hotel	ONA
Tropicana	Turístico	Hotel	MS Hotels

Bajo el acuerdo marco suscrito con Pierre et Vacances y con Ona Hotels, la Sociedad y cada uno de los mencionados operadores han pactado varios contratos tipo, los cuales se suscriben, para cada activo, de (a) un contrato de asesoramiento (*business agreement*), y (b) un contrato de arrendamiento. Adicionalmente y, según el caso y el activo concreto, se ha acordado la suscripción de (c) un contrato de comercialización (solo con Pierre et Vacances), y/o (d) un contrato de delegación de ejecución de obras.

Destacar que dichos contratos se firman durante un periodo determinado de tiempo durante el cual no se contempla la rescisión voluntaria y unilateral del mismo, contemplándose únicamente una posible rescisión en caso de incumplimiento de lo pactado.

El contenido de dichos contratos tipo es adaptado a cada inversión en el marco de la relación de colaboración, describiéndose a continuación los términos principales de los mismos:

(a) Contrato de asesoramiento (*business agreement*)

La Sociedad ha firmado contratos de asesoramiento en relación con los activos turísticos que los operadores Pierre et Vacances y ONA Hotels explotarán en régimen de arrendamiento, en el cual se regulan, entre otros, los servicios de asesoramiento y elaboración del plan de negocio en el momento de la adquisición de los activos, la evaluación de posibles propuestas de obras sobre el activo y sobre los posibles escenarios de venta de los activos.

Dichos contratos establecen las condiciones de remuneración del operador por su asistencia en el proceso de adquisición, por la ejecución de las obras y en los posibles escenarios de venta de los activos, que se describen en este apartado.

A fecha del presente Documento Informativo, se han firmado contratos de asesoramiento con Pierre et Vacances Development España S.L. (en adelante, “**PV Development**”) y con Clubotel la Dorada, S.L. (“**ONA Hotels**”), para cada una de las operaciones de adquisición de activos turísticos, salvo en lo que respecta al activo de Tropicana, en Torremolinos.

Servicios: El asesoramiento incluye, entre otros, los siguientes servicios:

- Elaboración y preparación de la oferta no vinculante (NBO).
- Asistencia en el proceso de due diligence y verificación de las condiciones legales y fiscales del activo.
- Presentación y entrega a la Sociedad del Infomemo y los diferentes documentos de due diligence.
- Preparación y entrega del business plan inmobiliario, financiero y operativo.
- Preparación de los documentos necesarios para la adquisición del activo.
- Asistencia en el momento del cierre de la operación.
- Estudios de mercado.
- Asistencia legal para la adaptación de los activos adquiridos para la venta futura de los mismos, en su caso.
- Propuestas y asesoramiento sobre las posibles obras a ejecutar para realizar mejoras en los activos (posibilidad de firmar un contrato específico para ese servicio, ver punto (d) del presente apartado).
- Análisis de los posibles escenarios de venta del activo.

Duración y resolución del contrato: Tiene una duración inicial obligatoria de entre 10 y 15 años. Sin perjuicio de las causas legales para la resolución del contrato, se establece que el contrato puede ser resuelto por la Sociedad en caso de negligencia por parte del prestador de los servicios o incumplimiento de las obligaciones acordadas en el contrato. Adicionalmente, se prevé una cláusula de resolución por incumplimiento cruzado (“*cross default*”), por medio de la cual la Sociedad tiene la posibilidad de resolver del contrato en caso de incumplimiento de obligaciones por parte del operador correspondiente bajo cualesquiera otros contratos relacionados con el activo en cuestión.

Remuneración del asesor: El contrato de asesoramiento, según el activo, puede establecer una remuneración fija y puntual por el asesoramiento en la adquisición del activo, así como una remuneración extraordinaria en función del rendimiento del activo y/o en función de la venta del mismo, los cuales resumimos a continuación:

- Remuneración fija por el asesoramiento en la adquisición del activo, calculado como un porcentaje sobre el precio neto de adquisición, tal y como se define en cada caso

en la escritura o documentación de la compraventa del activo. El porcentaje aplicado para el cálculo de la remuneración fija varía históricamente entre el 0% y el 2%. Esta remuneración se devenga en el momento de la adquisición del activo.

- Para el caso en que se firme un contrato de coordinación y ejecución delegada de las obras del activo con el operador, se pacta que el mismo establecerá una remuneración fija calculada como un porcentaje sobre el presupuesto inicial de obra. El porcentaje aplicado para el cálculo de la remuneración fija varía históricamente entre el 4% y el 6%.
- Remuneración por margen de venta (“*margin sharing*”) como incentivo para el operador en el caso de venta del activo, con base en la suscripción por parte del operador de un nuevo contrato de arrendamiento el nuevo comprador. La remuneración por margen de venta se calcula esencialmente como un reparto (al 50%) del incremento en el valor del precio de venta que tenga el incremento de la renta del operador en el momento de la venta del activo. Esta remuneración se devenga en el momento de la venta del activo. Como ejemplo:
 - EIS compra una unidad a 64.000 euros.
 - El precio mínimo de venta a un tercero es de 85.000 euros y la renta que generaría sería de del 5%, es decir 4.500 euros al año.
 - Entre 64.000 euros y 85.000 euros, no se generaría ningún *margin sharing*.
 - Si la sociedad vendiera la unidad a un precio de 100.000 euros, al ser superior al precio mínimo de venta mencionado de 85.000 euros, entonces el *margin sharing* sería distribuido entre EIS y el operador en base a la proporción 50%-50%: $50\% \times (100.000 \text{ euros} - 85.000 \text{ euros}) = 7.500 \text{ euros}$ para el operador.
 - En caso de que hubiese una comisión por venta, dicho aumento por comisión se reduciría del *margin sharing*.

(b) Contratos de arrendamiento

Hasta el momento, la Sociedad ha suscrito contratos de arrendamiento sobre los activos turísticos con Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España S.L. (en adelante, indistintamente “**Pierre et Vacances**” o “**PV**”), Clubotel la Dorada SL (en adelante “**ONA Hotels**”) y Explotaciones Turísticas Tropicana S.L. (en adelante “**MS Hoteles**”). Los contratos firmados con Pierre et Vacances, así como con ONA Hotels responden a un contrato tipo, pactado previamente con dichos operadores, los cuales tienen una duración de obligado cumplimiento de entre 10 y 15 años de duración.

El contrato de arrendamiento se firma de costumbre simultáneamente a la compra de los activos turísticos, sin perjuicio de los casos específicos en los que la existencia de un operador previo permita mantener el contrato existente en vigor, de manera que los activos turísticos nunca quedan desarrendados.

Los contratos de arrendamiento firmados con cada uno de los operadores establecen la asunción por parte del operador de todos los gastos y obras adicionales asociados al activo (contratos “triple net”).

En algunos casos, los operadores ya venían gestionando los activos adquiridos por la Sociedad o sus filiales. En dichas situaciones, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento con la Sociedad o sus filiales, los contratos de arrendamiento existentes se resuelven, firmándose nuevos contratos de arrendamiento.

El tipo de prórroga de los contratos difiere según el activo turístico y de la configuración del mismo (en concreto, según si existe distribución horizontal o no sobre el mismo). Para los activos que cuenten con distribución horizontal, la renovación es tácita de año en año y para los demás activos la renovación es por periodos equivalentes a la duración inicial. En ambos casos, la duración máxima pactada es de 30 años en total.

La renta abonada por los operadores bajo los contrato de arrendamiento es principalmente una renta fija mínima garantizada, que se determina en el caso por caso como un porcentaje (normalmente entre el 6% y 9,5%), tomando como base el precio de adquisición del activo (*all-in cost*).

A modo de ejemplo, en caso de que el precio de adquisición *all-in-cost* de un activo hotelero ascendiese a 100 millones de euros, el importe que percibiría la Sociedad en concepto de arrendamiento ascendería a 6 millones de euros anuales (en caso de que el porcentaje pactado fuese del 6%).

No obstante lo anterior, en casos puntuales se ha llegado a pactar una renta variable (a día de hoy solo existe en los activos Clubotel Cecilia, Vistamar y Monterrey), la cual se calcula como la diferencia entre la renta mínima garantizada y el 70% del *gross operating profit* (GOP), entendido como el beneficio operativo del activo, descontando los gastos operativos.

A modo de ejemplo, en caso de que el *gross operatin profit* (GOP) ascendiese en un año puntual a 1 millón de euros y la renta mínima fuese de 600.000 euros, la renta variable percibida por la Sociedad sería de 100.000 euros, esto es, la diferencia entre el 70% de 1 millón (700.000 euros) y 600.000 euros.

En el periodo de 9 meses comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016, la renta percibida por la Sociedad bajo los contratos de arrendamiento ascendió a 2.353 miles de euros. Adicionalmente, en el periodo de 6 meses comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017, las rentas percibidas por la Sociedad bajo los contratos de arrendamiento ascendió a 2.486 miles de euros.

Garantías: Todos los contratos de arrendamiento firmados con los operadores turísticos cuentan con garantías de diversa naturaleza, otorgadas por parte del operador y/o de la sociedad matriz del grupo del operador, las cuales vienen a garantizar el adecuado y puntual cumplimiento de las

obligaciones del operador bajo los contratos de arrendamiento (especialmente, el pago de la renta periódica bajo los mismos). Todas las garantías se mantendrán en vigor durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

En el caso de PV existe una primera garantía de afianzamiento solidario sujeta a derecho español otorgada por Pierre et Vacances, Société Anonyme, matriz del grupo. En caso de haber prórrogas, la garantía quedaría renovada por la duración de la prórroga. Asimismo, existe una segunda garantía a primer requerimiento sujeta a derecho francés otorgada por Pierre et Vacances, Société Anonyme la cual se encuentra en vigor hasta la terminación del contrato de arrendamiento.

En el caso de ONA Hotels, existe una primera garantía de afianzamiento solidario sujeta a derecho español otorgada por la sociedad matriz del grupo operador. Asimismo, existe un aval bancario a primer requerimiento sujeto a derecho español.

Opción de compra: la Sociedad otorga un derecho de opción de compra en relación con activos que cuentan con división horizontal. Por medio de esta opción de compra, el operador correspondiente tiene una opción de compra sobre cada una de las unidades que conforman los inmuebles que permanezcan bajo gestión del operador a la finalización del periodo de obligado cumplimiento del contrato de arrendamiento. El derecho se puede ejercitar por parte del operador al final del plazo de arrendamiento siempre y cuando así se lo comunique a la Sociedad con al menos 12 meses de antelación.

El precio que tendrá que pagar el Arrendatario por las unidades a adquirir bajo la opción de compra será el equivalente al precio medio por metro cuadrado que se haya pagado por las últimas diez unidades del activo que hayan sido vendidas a terceros, según el precio mínimo de venta fijado en base al contrato de comercialización conforme a la rentabilidad pactada con el Arrendatario.

Resolución del contrato: Sin perjuicio de las causas legales para la resolución del contrato, se establece que el contrato puede ser resuelto por la Sociedad en caso de negligencia por parte del prestador de los servicios o incumplimiento de las obligaciones acordadas en el contrato. Adicionalmente, se prevé una cláusula de resolución por incumplimiento cruzado (“*cross default*”), por medio de la cual la Sociedad tiene la posibilidad de resolver el contrato en caso de incumplimiento de obligaciones por parte del operador, o cualquiera de las sociedades de su Grupo, correspondiente bajo cualesquiera otros contratos relacionados con el activo en cuestión.

Mantenimiento de los activos: Como ya se ha mencionado con anterioridad, los contratos de arrendamientos tienen una naturaleza “*triple net*”, de manera que los operadores se comprometen a realizar las labores de mantenimiento y obras adicionales del mismo, incluyendo de la totalidad de las instalaciones, de forma que los activos estén en todo momento en adecuado estado de uso y mantenimiento para la actividad a la que se los destina.

El operador se compromete a no ejecutar ninguna obra o reforma que modifique la distribución de los activos sin previa autorización por parte de la Sociedad. Dependiendo del estado físico del activo y de las necesidades de reposicionamiento del mismo en el mercado, la Sociedad puede acordar la realización de obras de rehabilitación en el activo, las cuales serán ejecutadas por el operador siendo objeto de un contrato de obras delegadas individualizado (c.f. sección E siguiente). Los operadores están en disposición de amueblar el activo y llevar a cabo las obras necesarias dentro del mantenimiento ordinario del activo.

Breve mención al contrato de arrendamiento del Hotel Tropicana

El activo turístico de Tropicana cuenta con un contrato de arrendamiento “triple net” a corto plazo con el operador MS Hoteles, que no se corresponde con los contratos de arrendamiento “tipo” descritos. El contrato establece un plazo de obligado cumplimiento para el arrendador hasta el 31 de octubre de 2019 y facultativo para el operador, que podrá optar por su renovación año a año hasta la fecha de vencimiento antes mencionada.

A continuación se resumen los elementos clave del contrato tipo por activo:

- Activos distribuidos en propiedad horizontal:

Características contratos	Estartit	El Puerto	Las Terrazas	Cecilia	Sants
Duración de los contratos	Duración obligatoria entre 10 y 15 años				
Renovación	Renovaciones anuales hasta que se venda la última unidad o se ejerza el derecho de compra por parte del operador*, hasta alcanzar una duración máxima global (duración inicial más renovaciones) de 30 años.				
Renta fija garantizada	Si	Si	Si	Si	Si
Renta variable	No	No	No	(70% GOP - R. fija)	No
Garantías	Si	Si	Si	Si	Si

*Ver descripción de la opción de compra en la descripción del Contrato de Arrendamiento tipo.

- Activos no distribuidos en propiedad horizontal:

Características contratos	Mar Bell	Monterrey	Surfing Playa	Vistamar	Tropicana
Duración de los contratos	Duración obligatoria de 15 años				3 años obligatorios para la propiedad (hasta 2019)
Renovación de los contratos	Renovaciones automáticas de 15 años				No
Renta fija garantizada	Si	Si	Si	Si	Si
Renta variable	No	(70% GOP - R. fija)	No	(70% GOP - R. fija)	No
Garantías	Si	Si	Si	Si	Si

(c) Contratos de comercialización

Adicionalmente, la Sociedad y Pierre et Vacances Inversión Inmobiliaria S.L. (en adelante, “**PV Inmobiliaria**”) ha suscrito contratos de comercialización, en el cual se regulan principalmente

los servicios de asesoramiento y comercialización de los activos divididos en propiedad horizontal, con una estrategia de comercialización de venta por unidades individuales.

A fecha de publicación del presente Documento Informativo, la Sociedad ha formalizado un contrato de comercialización para cada uno de los siguientes activos: El Puerto, Las Terrazas, Festa, Cecilia y Sants 387, con un total global de 726 unidades.

PV Inmobiliaria es una sociedad con experiencia nacional e internacional previa en la comercialización de activos turísticos, incluyendo hoteles, apartamentos turísticos, y forma parte del grupo Pierre et Vacances.

Servicios: Los servicios que la Inmobiliaria se compromete a prestar son:

- Identificación, de potenciales compradores de los activos inmobiliarios.
- Preparación del plan de marketing para las unidades susceptibles de ser vendidas.
- Preparación de una due diligence comercial para presentar a los potenciales compradores.
- Selección de potenciales inversores de manera eficiente con el fin de optimizar las probabilidades de éxito de venta del activo.
- Responder a todas las preguntas que pudieren surgir a los inversores.
- Negociación y redacción de los documentos pertinentes tales como acuerdos de confidencialidad, ofertas no vinculantes, carta de intenciones.

La Sociedad y sus filiales informan del número de unidades objetivo a vender para cada año, sin que las unidades en proceso de reforma, en caso de haberlas, puedan ser comercializadas antes de la finalización de las obras correspondientes. A partir del décimo año, PV Inmobiliaria tendrá el mandato de vender la totalidad de las unidades restantes en propiedad de la Sociedad.

En el momento de la venta de las unidades, el comprador habrá de firmar un nuevo contrato de arrendamiento con Pierre et Vacances, con el objeto de asegurar la gestión conjunta de los activos por un solo operador.

Precio de venta de los activos: La Sociedad y PV Inmobiliaria han acordado un rango de precios de venta para cada una de las unidades, indicando un precio mínimo de venta y un precio recomendado. PV Inmobiliaria tendrá la autonomía para determinar el precio de venta siempre y cuando se encuentre entre por encima del precio mínimo de venta. La Sociedad se reserva en todo caso el derecho de modificar el precio mínimo de venta a la baja o al alza.

El precio mínimo contemplado en el contrato de comercialización se encuentra por encima del coste de adquisición del mismo (suma del precio de adquisición *–all in cost* - más las reformas llevadas a cabo por la Sociedad) de manera que la Sociedad pueda beneficiarse en la venta de las unidades. El comprador asumirá todos los costes asociados a la adquisición, exceptuando el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) (plusvalía municipal), que será asumido por la Sociedad.

La estrategia de la Sociedad recoge la venta de los activos una vez transcurrido el periodo mínimo de tres años de mantenimiento en cartera establecido por la Ley SOCIMI. Puntualmente, la Sociedad venderá algún activo antes del cumplimiento de los tres años.

Duración del contrato: La duración obligatoria inicial del contrato se establece por un periodo de entre 10 a 15 años desde la firma del mismo. En caso de que al final de dicho plazo no se hubiese vendido la totalidad de las unidades en propiedad de la Sociedad, el contrato se renovaría tácitamente por periodos anuales con un máximo de 30 años. En caso de que se vendiesen la totalidad de las unidades el contrato quedaría automáticamente extinguido.

Remuneración: Se establecen unos honorarios de éxito para PV Inmobiliaria calculado como un % sobre el precio de venta de cada una de las unidades, que históricamente no supera el 12%. A día de hoy, dicha remuneración oscila entre un 10 y 12% sobre el precio de la venta. El 25% de dicho importe será pagadero en el momento en el que se reciba el Documento de Reserva por parte del potencial comprador. El 75% restante será pagadero en el momento en que la Sociedad reciba la factura de los servicios prestados por PV Inmobiliaria tras la venta del activo. En caso de que por algún motivo, más allá de que la Sociedad descarte la operación, la transacción no llegase a buen término, PV Inmobiliaria se vería en la obligación de reembolsar el importe de su remuneración abonado por la Sociedad.

Resolución del contrato: Sin perjuicio de las causas legales para la resolución del contrato, se establece que el contrato puede ser resuelto por la Sociedad en caso de negligencia por parte del prestador de los servicios o incumplimiento de las obligaciones acordadas en el contrato. Adicionalmente, se prevé una cláusula de resolución por incumplimiento cruzado (“*cross default*”), por medio de la cual la Sociedad tiene la posibilidad de resolver del contrato en caso de incumplimiento de obligaciones por parte del operador, o cualquiera de las sociedades de su Grupo, correspondiente bajo cualesquiera otros contratos relacionados con el activo en cuestión.

(d) Contrato de delegación de obras

Para los casos en los que se ha previsto un plan de obras para la reforma y reposicionamiento del activo, cabe distinguir entre los activos residenciales (esto es, los inmuebles residenciales de Atocha 40 y Bailén 37), cuyo proceso de renovación es coordinado por la Sociedad, y los activos turísticos, que a su vez conforman la mayoría del portfolio, cuyo proceso de renovación es coordinado por el operador correspondiente, siendo de su responsabilidad la correcta ejecución de las obras, de conformidad con el presupuesto y calendario establecidos.

En lo que respecta a los activos turísticos, hasta la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad ha suscrito contratos de delegación de obra tipo con PV Development y ONA Hotels sobre los siguientes activos: Festa, Cecilia, Monterrey, Mar Bell y Surfing Playa.

Para el caso en que se firme un contrato de coordinación y ejecución delegada de las obras del activo con el operador, se pacta que el mismo establecerá una remuneración fija calculada como

un porcentaje sobre el presupuesto inicial de obra. El porcentaje aplicado para el cálculo de la remuneración fija varía históricamente entre el 4 y el 6%.

B. Activos residenciales

La Sociedad y sus filiales tienen previsto arrendar los inmuebles residenciales a particulares, bajo un contrato de arrendamiento modelo que se establecerá en el momento de finalizar las obras. A fecha del presente Documento Informativo, los apartamentos que componen los mismos se encuentran vacíos debido a las obras de reforma que se están desarrollando en los inmuebles.

C. Información clave resumida

A modo de resumen se muestra en la siguiente tabla los contratos que la Sociedad ha firmado respecto de cada uno de los activos turísticos:

Activo	Tipo activo	Sub segmento	Distribución horizontal	Contrato Arrendamiento	Contrato Asesoramiento	Contrato Comercialización
El Puerto	Turístico	Hotel	Sí	PV	Sí	Sí
Las Terrazas	Turístico	Apartamento turístico	Sí	PV	Sí	Sí
Festa	Turístico	Apartamento turístico	Si	PV	Sí	Sí
Cecilia	Turístico	Apartamento turístico	Sí	PV	Sí	Sí
Vistamar	Turístico	Hotel	No	PV	Sí	No
Monterrey	Turístico	Hotel	No	PV	Sí	No
Surfing Playa	Turístico	Apartamento Turístico	No	ONA	Sí	No
Marbell	Turístico	Hotel	No	ONA	Sí	No
Tropicana	Turístico	Hotel	No	MS Hotels	No	No
Sants 387	Turístico	Apartamento Turístico	Sí	PV	Sí	Sí

1.6.1.iv Pólizas de seguro

De conformidad con los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2017, es política del Grupo contratar pólizas de seguros que se estiman necesarias para la cobertura de los posibles riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias (bien directamente, bien por medio de la exigencia a los operadores de inmuebles turísticos con contrato tipo que suscriban una póliza de seguros que cubra daños al inmueble, con valor de reposición a nuevo). Actualmente, dichas pólizas suscritas por los operadores se encuentran contratadas con RSA (Royal & Sun Alliance Group) y Allianz Insurance Seguros, de los cuales la sociedad propietaria del activo es beneficiaria. El Grupo, por su parte, tiene contratada (i) una póliza de daños que cubre los activos residenciales, y el hotel Tropicana y Mar Bell, y (ii) una póliza de responsabilidad civil para la totalidad de los activos con CHUUB (anteriormente ACE), siendo el Grupo beneficiario de la misma.

El valor global de cobertura de los inmuebles (directa o indirectamente según el esquema antes indicado) asciende a la cantidad total de 134.146.384 euros.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

En relación con el eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario de los activos que conforman el portfolio del Grupo de la Sociedad, ha de diferenciarse entre los activos de uso residencial y los activos de uso turístico.

En lo que respecta a los activos residenciales, se prevé lo siguiente:

- a. Inmueble situado en la calle Bailén número 37 de Madrid se encuentra actualmente vacío, y en fase de ejecución de las obras de reforma con un presupuesto de 4,7 millones de euros. La Sociedad estima que a partir de 2018, el eventual coste de puesta en funcionamiento no sea relevante dado que se tratarán de viviendas recientemente reformadas, siendo el principal gasto la comercialización de los pisos.
- b. Inmueble situado en la calle Atocha número 40 de Madrid, se encuentra vacío (a excepción de un arrendatario en un local comercial). La Sociedad desea realizar una rehabilitación integral de la parte residencial del mismo, lo que supone una inversión de 5,3 M euros. La Sociedad estima que a partir de 2019, el eventual coste de puesta en funcionamiento no sea relevante dado que se tratarán de viviendas recientemente reformadas, siendo el principal gasto la comercialización de los pisos.

La Sociedad ha subcontratado a la sociedad Lopez-Brea Inmobiliaria para que apoye a la Sociedad en la gestión actual de los activos de Bailén y Atocha.

La duración media estimada para la rehabilitación de los inmuebles y búsqueda de los arrendatarios es de dos años.

En cuanto a los activos turísticos, la gran mayoría se encuentran arrendados a Pierre et Vacances y ONA Hotels mencionados en el punto 1.6.1. por un periodo mínimo obligatorio de 10 años, con al menos 2 niveles de garantías. Dado que la estrategia de la Sociedad prevé desinversiones a partir del 5º año, no se prevé coste alguno por cambio de arrendatario para dichos activos a excepción de Tropicana, en el que se estima que el coste eventual de puesta en funcionamiento no sea significativo dado que el activo se encuentra en una localización Premium en Torremolinos.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2015, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde la fecha de su constitución, es decir, el 3 de diciembre de 2015 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, únicamente se exige respecto de las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a la fecha del presente Documento Informativo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5.1 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al

5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante, “**EP**”).

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR,

respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por

tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad invierte directa o indirectamente en activos inmobiliarios que puedan dar aproximadamente una rentabilidad anual que oscile entre el 6% y el 9,5% sobre el precio de adquisición (*all-in cost*). El tipo de activos en los que invierte la Sociedad son:

- Activos residenciales: en ubicaciones estratégicas en grandes poblaciones (Madrid y Barcelona) que puedan ser adquiridos a precios competitivos y con posibilidad, en su caso, de reposicionamiento por medio de un proceso de rehabilitación.
- Apartamentos turísticos: la Sociedad invierte asimismo en apartamentos turísticos en zonas turísticas de costa (primera línea de playa), más de 100 habitaciones, y con posibilidad, en su caso, de reposicionamiento por medio de un proceso de rehabilitación. Las ubicaciones en las que se centra la Sociedad son Cataluña (área de la Costa Brava), Valencia, zona costera de Andalucía, Islas Baleares y las Islas Canarias.
- Hoteles: con categoría de entre 3 y 4 estrellas ubicados en zonas turísticas de costa que, al igual que los apartamentos turísticos, podrían llegar a necesitar un reposicionamiento en el mercado por medio de un proceso de rehabilitación. Las localizaciones de los hoteles son Cataluña (área de la Costa Brava), Valencia, zona costera de Andalucía, Islas Baleares y las Islas Canarias.

La estrategia de financiación para las adquisiciones de la Sociedad es la siguiente:

- *Loan to Value* (LTV) de entre el 50% y el 65%.
- La financiación se solicitará a bancos con presencia en España con condiciones favorables.
- Minimizar las obligaciones (*covenants*).

Dichos puntos son el objetivo de la estrategia de financiación y no tienen por qué ser condiciones de facto.

La estrategia de la Sociedad es liquidativa por lo que se contempla a medio y largo plazo la venta de la totalidad de los activos tanto residenciales como turísticos que conforman la cartera de activos.

El asesoramiento de los activos, tal y como se indican en el apartado 1.6.2 del presente documento, se ha delegado en Elaia Management, conjuntamente con los posibles contrato de comercialización para la venta que puntalmente se pudieran suscribir (con operadores y/o eventuales terceros), tal y como se describe en el apartado antes mencionado.

La Sociedad no desarrolla otras actividades más allá de la actividad inmobiliaria. El 100% de los ingresos de la Sociedad provienen de las rentas bajo los contratos de arrendamiento de los inmuebles en propiedad.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

Con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad, con fecha 13 de septiembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la compra de 7.453.375 acciones que ha llevado a cabo la sociedad Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. a Eurosic SA por importe de 10,55 euros por acción (montante total de 78.642.000 euros) con fecha 29 de agosto de 2017, equivalente a una participación del 66% en el capital social. De esta manera la valoración de los fondos propios de la Sociedad ascienden a un total de 119.135.031 euros.

A la fecha de este Documento Informativo de Incorporación, el capital social de la Sociedad es de 11.292.420 euros, representado por 11.292.420 acciones, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

A modo meramente informativo, resaltar que la Sociedad encargó de manera voluntaria a Gesvalt una valoración independiente de los fondos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2017 de acuerdo con la metodología “Triple NAV”, todo ello con anterioridad a la ejecución de la mencionada operación, resultando en una valoración de los fondos propios de la Sociedad a 30 de junio de 2017 cuyo rango oscila entre 111 y 117 millones de euros, en línea con el precio de la operación. Para este ejercicio de valoración, Gesvalt partió de la valoración de los activos realizada por Catella (ver informe en Anexo VI del presente Documento Informativo) de acuerdo a las Normas Profesionales 2014 -establecidas por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)- a 30 de junio de 2017 así como de los estados financieros consolidados intermedios sujetos a revisión limitada por Ernst & Young, S.L. Tras realizar un análisis de sensibilidad sobre la valoración de los activos de Catella y contemplar un ajuste derivado de los costes de estructura, Gesvalt determinó el rango de valoración de los fondos propios antes mencionado.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad

La Sociedad ha sido creada con el objetivo de ofrecer a sus inversores la posibilidad de invertir en el sector inmobiliario español de arrendamiento de inmuebles relacionados con el turismo y, puntualmente, en oportunidades de inmuebles residenciales estratégicamente localizados en las principales ciudades de España (Madrid y Barcelona).

La Sociedad tiene como estrategia el seguir expandiendo su portfolio de activos turísticos, principalmente localizados en Islas Canarias, Baleares, el levante español o la Costa del Sol.

La estrategia de la Sociedad se concreta para cada una de las fases de la cadena de valor: adquisición de activos, gestión de activos y estrategia de desinversión de los activos.

✓ Adquisición de activos:

Tal y como se menciona en el apartado 1.6.4. del presente Documento Informativo, la Sociedad busca adquirir activos inmobiliarios a precios competitivos con un claro ángulo de reposicionamiento del activo a través de una reforma integral del inmueble. La Sociedad estima en su plan de negocio un plazo de dos años para la adquisición de la totalidad de sus activos desde el momento de la constitución de la sociedad.

La Sociedad invierte en activos turísticos, ya sean hoteles de 3 o 4 estrellas o apartamentos turísticos ubicados en zonas costeras con una previsión de crecimiento de la actividad turística significativa para los próximos años. Estas zonas son, en consideración de la Sociedad, Cataluña, Valencia, Andalucía, Islas Baleares y las Islas Canarias. La Sociedad busca adquirir activos a

precios que permitan obtener aproximadamente una rentabilidad entre el 6% y el 9,5% sobre el precio de adquisición (*all-in cost*). A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos turísticos representa en torno al 83% de la inversión realizada hasta la fecha.

Asimismo, la Sociedad invierte, de manera puntual, en activos urbanos en buenas ubicaciones en Madrid y Barcelona, a precios competitivos que estén en buenas ubicaciones y que necesiten de una rehabilitación integral del inmueble. Estos activos representan en torno al 17% de la inversión realizada hasta la fecha.

✓ *Gestión de activos:*

Tal y como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha firmado un acuerdo con Elaia Management para la gestión de los activos adquiridos, directa o indirectamente, por la Sociedad.

Parte integral de la gestión de los activos es la rehabilitación de los mismos. Si bien, contempla un proceso de remodelación de varios activos, no lo contempla en la totalidad de los mismos. Dicho proceso puede llegar a tener una duración de hasta tres años.

Para el caso de los activos turísticos, se toma ventaja de la estacionalidad del negocio de los operadores de cara a procurar que el activo nunca esté completamente inhabilitado para su explotación por parte de los mismos. Asimismo, la Sociedad ha formalizado un contrato marco de colaboración con los operadores Pierre et Vacances y ONA Hotels, de manera que éstos operan los activos desde el momento de la adquisición por parte de la Sociedad. No existe, por tanto, riesgo de desocupación de los hoteles y apartamentos turísticos.

La Sociedad apuesta por relaciones de colaboración duraderas con los operadores de los activos turísticos.

Tal y como se menciona en el apartado 1.6.2 del presente Documento Informativo, la renta anual de los activos turísticos se determinan como un porcentaje del coste de adquisición, entendido como la suma del precio de adquisición (*all-in cost*) más las reformas inicial llevadas a cabo por la Sociedad. De esta manera, las rentas son fijas y no dependen del grado de ocupación que pueda tener el activo turístico.

En el caso de los activos residenciales (Bailén y Atocha), la Sociedad ha subcontratado a la sociedad Lopez-Brea Inmobiliaria para que apoye a la Sociedad en la gestión de dichos activos. La duración media estimada para la rehabilitación y búsqueda de los arrendatarios es de dos años.

✓ *Desinversión de los activos:*

La estrategia de la Sociedad es liquidativa por lo que contempla la venta a medio o largo plazo de lo totalidad de los activos, ya sean residenciales o turísticos.

Para los activos turísticos con distribución horizontal (aquellos que están segmentados en unidades), la Sociedad contempla la venta individual de los mismos con el objetivo de maximizar el precio de venta. Para aquellos activos turísticos que no cuenten con distribución horizontal, la Sociedad contempla la venta del activo en su conjunto.

En el caso de los activos El Puerto, Las Terrazas, Festa, Cecilia y Sants 387 la Sociedad y/o sus filiales ha llegado a un acuerdo de comercialización con PV Inmobiliaria para la venta de los activos.

La Sociedad busca mantener los activos en cartera un mínimo de tres años con el objetivo de cumplir los requerimientos exigidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En algún caso puntual, la Sociedad contempla la venta de activos en un plazo inferior a los 3 años.

Se estima una venta escalonada y progresiva de los activos a partir del 5º año.

✓ *Ventajas competitivas de la Sociedad*

La ventaja competitiva de la Sociedad se basa en su estrategia de adquisición en inmuebles principalmente turísticos (sector en expansión y que se estima tiene margen de crecimiento) y en la mejora de las instalaciones para el reposicionamiento de los inmuebles en el mercado, todo ello con una rentabilidad esperada, base a acuerdos suscritos con operadores especializados en el sector turístico para la explotación de los inmuebles.

Asimismo, la Sociedad apuesta por establecer una relación y duradera con los operadores de activos turísticos, buscando en todo momento minimizar los riesgos, estableciendo una renta mínima garantizada y de dos a tres niveles de garantías, tal y como se explica en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo.

Adicionalmente, la Sociedad ha formalizado un contrato de gestión con Elaia Management, Sociedad que cuenta con un equipo en Madrid especializado en los diversos aspectos de los procesos de adquisición, gestión y, ulteriormente, venta de los inmuebles.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Para el activo de Cecilia se está a la espera de obtener las licencias correspondientes para llevar a cabo las reformas del activo.

Adicionalmente a dichas licencias, no existe ninguna otra dependencia a patentes, licencias, derechos de propiedad intelectual o similar que afecte de manera esencial al modelo de negocio desarrollado por la Sociedad.

La Sociedad no es titular registral de ninguna marca nacional, comunitaria o internacional.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Los principales clientes y proveedores del Grupo y de su grupo a 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017 son los siguientes:

- Clientes principales a 31 de diciembre de 2016:

Explotaciones Turísticas Pierre et Vacances	2.365 miles de euros	92,3%
Clubotel La Dorada (ONA)	30 miles de euros	1,2%
Otros	167 miles de euros	6,5%
Total ingresos	2.562 miles de euros	100%

- Clientes principales a 30 de junio de 2017:

Explotaciones Turísticas Pierre et Vacances	2.476 miles de euros	83,8%
Clubotel La Dorada (ONA)	163 miles de euros	5,5%
Otros	315 miles de euros	10,7%
Total ingresos	2.954 miles de euros	100%

Asimismo, el desglose de los ingresos a 30 de junio de 2017 según la Comunidad Autónoma en la que están ubicados los activos es:

Cataluña	956 miles de euros	32,4%
Andalucía	1.337 miles de euros	45,3%
Madrid	137 miles de euros	4,6%
Baleares	523 miles de euros	17,7%
Total ingresos	2.954 miles de euros	100%

Como se ha mencionado en el Apartado 1.6 del presente Documento Informativo, el Grupo cuenta con contratos de arrendamiento para cada uno de sus activos turísticos de larga duración, gracias a los cuales percibe una renta anual fija y, en algunos de los activos una retribución variable. Los dos principales operadores con los que colabora el Grupo son P&V y ONA que representan a 31 de diciembre de 2016 un 92% y 1% respectivamente. A 30 de junio de 2017 dichos porcentajes eran del 84% y 6% respectivamente.

- Proveedores principales a 31 de diciembre de 2016:

Elaia Management Spain	403 miles de euros	51,6%
Otros gastos de explotación	378 miles de euros	48,4%
Total Otros Gastos de Explotación	781 miles de euros	100%

- Proveedores principales a 30 de junio de 2017:

Elaia Management Spain	553 miles de euros	47,1%
Otros gastos de explotación	620 miles de euros	52,9%
Total Otros Gastos de Explotación	1.173 miles de euros	100%

Tal y como se explica en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha firmado un Contrato de Gestión con Elaia Management Spain para la gestión de la misma. Por tal concepto, Elaia Management Spain percibió una retribución de 403 miles de euros (representando un 51,6% del total de Otros Gastos de Explotación) y 553 miles de euros (representando un 47,1% del total de Otros Gastos de Explotación) a 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017, respectivamente. En concepto de Tributos la Sociedad pagó en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 un total de 102 miles de euros (representando un 13,1% de Otros Gastos de Explotación) y a 30 de junio de 2017 un total de 214 miles de euros (representando un 18,2% de Otros Gastos de Explotación).

1.10. Principales inversiones del Sociedad en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

1.10.1. Principales inversiones de la Sociedad en los ejercicios comprendidos en los ejercicios 2015 y 2016 y año en curso

A continuación se muestra el detalle de cada una de las adquisiciones llevadas a cabo por la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, los precios de adquisición de los inmuebles que se mencionan a continuación son precios de adquisición *all in cost* a 30 de junio de 2017, los cuales recogen el precio de adquisición de cada activo más los gastos asociados a dicha adquisición hasta dicha fecha.

a) Ejercicio 2015:

La Sociedad adquirió 3 activos a lo largo del 2015. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de los tres activos asciende a 35,8 millones de euros. El plan de negocio de la Sociedad recoge invertir 9,4 millones de euros, de los cuales 4,7 corresponden a las reformas en Festa las cuales finalizaron en mayo de 2017.

- ✓ El Puerto: con fecha de 23 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió el activo de apartamentos en Fuengirola en la Costa del Sol. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 14,7 millones de euros. El operador llevó a cabo una serie de reformas en el activo a su costa, según lo previsto en el momento de la adquisición.

- ✓ Bailén: con fecha de 28 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió el activo residencial de la calle Bailén en Madrid. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 4,9 millones de euros. Asimismo, la Sociedad está en fase de inversión de 4,7 millones de euros adicionales para la rehabilitación del mismo (364 mil euros en el 2016 y 110 mil euros está en fase de inversión en el 2017).
- ✓ Festa: con fecha 29 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió el activo de apartamentos turísticos Festa, en L'Estartit en la Costa Brava. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 16,2 millones de euros. Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto invertir 4,8 millones de euros para la remodelación del activo (2.447 miles euros en el 2016 y 2.338 miles euros está en fase de inversión en el 2017).

b) Ejercicio 2016:

La Sociedad adquirió a lo largo del 2016 un total de 4 activos. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio de los cuatro activos adquiridos asciende a 33,5 millones de euros. La Sociedad tiene previsto llevar un plan de reformas en algunos de los activos con un coste estimado de 11,5 millones de euros para la remodelación. El importe total invertido en dichos activos en el 2016 ascendió a 321 miles de euros.

- ✓ Las Terrazas: con fecha de 21 de abril de 2016, la Sociedad adquirió el activo de apartamentos de las Terrazas ubicado en Manilva (Costa del Sol). El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 19,8 millones de euros. La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo reformas en el activo.
- ✓ Mar Bell: con fecha de 29 de junio de 2016, la Sociedad adquirió la sociedad Hotel Mar Bell S.L.U. que cuenta en su balance con el activo hotelero Mar Bell en Soller (Mallorca). El precio de adquisición *de las participaciones* a 30 de junio asciende a 3,8 millones de euros. La Sociedad tiene previsto invertir hasta 6,2 millones de euros para remodelar el activo (225 miles de euros en el 2016 y 1.368 miles de euros está en fase de inversión en el 2017). La cuantía total que la Sociedad prevé invertir en Marbell asciende a 11 millones de euros.
- ✓ Tropicana: con fecha de 27 de julio de 2016, la Sociedad adquirió el activo hotelero Tropicana ubicado en Torremolinos en la Costa del Sol. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 6,7 millones de euros. La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo ningún plan de reformas en el activo.
- ✓ Atocha 40: con fecha 29 de septiembre, la Sociedad adquirió la sociedad Promociones Atocha 40, S.L.U. que cuenta en su balance con el edificio residencial ubicado en la calle Atocha nº 40, en Madrid el día 29 de septiembre de 2016. El precio de adquisición *de las participaciones* a 30 de junio asciende a 3,2 millones de euros. Asimismo, la Sociedad tiene previsto invertir 5,3 millones de euros adicionales para la remodelación del edificio. Se prevé invertir un importe de 489 miles de euros en el 2017.

c) Ejercicio 2017:

Hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido un total de 5 activos. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 39,3 millones de euros, según el siguiente detalle:

- ✓ Cecilia: con fecha de 31 de enero de 2017, la Sociedad adquirió el activo Cecilia ubicado en Porto Colom (Mallorca). El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 6,1 millones de euros. La Sociedad tiene previsto invertir 2,9 millones de euros para remodelar el activo.
- ✓ Vistamar: con fecha del 31 de enero, la Sociedad adquirió el hotel de Vistamar en Porto Colom. El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 10,8 millones de euros. La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo un plan de remodelaciones del activo.
- ✓ Monterrey: con fecha del 1 de febrero, la Sociedad adquirió el activo hotelero de Monterrey ubicado en Roses (en la Costa Brava). El precio de adquisición *all in cost* a 30 de junio asciende a 10,5 millones de euros. Asimismo, la Sociedad ha invertido 1,9 millones de euros adicionales para las reformas del mismo.
- ✓ Surfing Playa: con fecha 24 de febrero, la Sociedad adquirió la sociedad Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. que cuenta en su balance con el activo de apartamentos turísticos Surfing Playa ubicado en Santa Ponsa en Mallorca. El precio de adquisición de la participación a 30 de junio asciende a 5,1 millones de euros. La Sociedad tiene previsto llevar a cabo un plan de remodelación del activo con un coste aproximado de 1,7 millones de euros (694 miles de euros en el 2017 y la cantidad restante en los años posteriores).
- ✓ Sants 387: con fecha 18 de julio, la Sociedad adquirió la sociedad Flen, S.L.U. que cuenta en su balance con el activo de apartamentos turísticos ubicado en Barcelona. El precio de adquisición de la participación asciende a 6,8 millones de euros. No está previsto realizar ningún tipo de reforma en este activo al ser el mismo de reciente construcción.

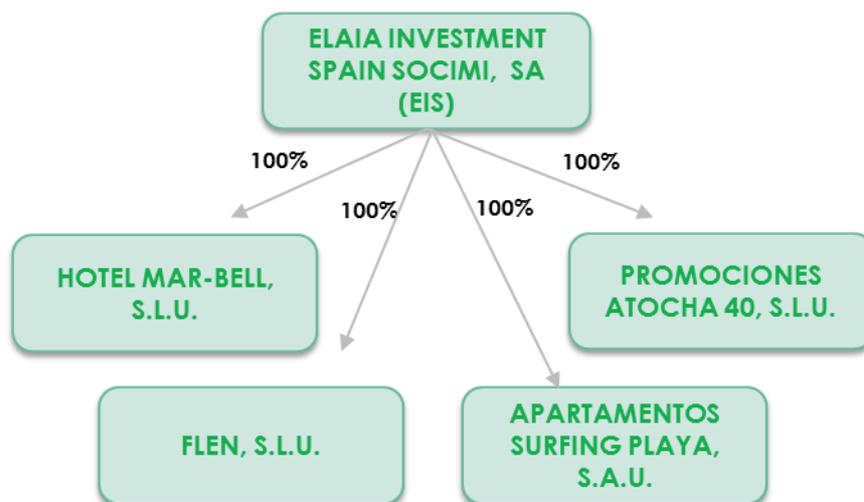
1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

La Sociedad, en el momento de la publicación del presente Documento Informativo, no cuenta con inversiones futuras comprometidas.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades de la Sociedad. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Sociedad

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 4 filiales participadas al 100%.

A continuación se detallan dichas sociedades participadas:



El objeto social de todas las sociedades filiales consiste principalmente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones. Todas las filiales han optado por el régimen SOCIMI.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Sociedad

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un 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.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Sociedad desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

A continuación se incluye la cuenta de explotación consolidada sujeta a revisión limitada (ver Anexo II del presente Documento Informativo), correspondiente al periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2017, comparada con el periodo de 3 meses comprendido entre el 1 de abril de 2016 y 30 de junio de 2016, la cual no ha sido auditada:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (´000 €)	30/06/2016*	30/06/2017
Importe neto de la cifra de negocios	707	2.954
Aprovisionamientos	0	-2
Otros ingresos de explotación	0	6
Gastos de personal	-94	-16
Otros gastos de explotación	-173	-1.173
Amortización del inmovilizado	-120	-641
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	538
Otros resultados	0	-156
Resultado de explotación	319	1.509
Resultado financiero	-160	-555
Resultado antes de impuestos	159	954
Impuesto sobre beneficios	0	-103
Resultado consolidado del ejercicio	159	851

* Información relativa al periodo de 3 meses comprendidos entre el 1 de abril y 30 de junio de 2016

Importe neto de la cifra de negocios:

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2017 recoge los ingresos por arrendamientos de los activos del Grupo (2.762 miles de euros en 2017) así como ingresos por refacturación de gastos (191 miles de euros en 2017). El importante crecimiento de un año a otro se debe, por un lado, a que el ejercicio del 2016 comprende únicamente tres meses (desde el 1 de abril a 30 de junio) mientras que el ejercicio del 2017 comprende los 6 primeros meses del año. En segundo lugar, el crecimiento se debe al incremento de inmuebles (principalmente turísticos) que se han adquirido y arrendados a terceros (principalmente PV y ONA).

La totalidad de los ingresos de la Sociedad son realizados en España.

Gastos de personal:

Durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017, el Grupo cuenta únicamente con un empleado. Del importe total, 11.475 euros corresponde a sueldos y salarios, 3.649 euros a cargas sociales y 439 euros a otros gastos sociales.

La variación experimentada respecto al mismo período del ejercicio 2016 se debe a que, en ese año, se adquirieron sociedades en funcionamiento. En unidad de acto con la adquisición, la Sociedad procede a ajustar su estructura de costes, racionalizando recursos y optimizando los activos y pasivos laborales.

Otros gastos de explotación:

La partida de otros gastos de explotación recogen los conceptos de servicios exteriores, tributos, pérdidas por deterioro y otros gastos de explotación. A continuación se detalla cada uno de los conceptos para cada uno de los periodos analizados:

Otros gastos de explotación ('000 €)	30/06/2016	30/06/2017
Servicios exteriores	185	950
Tributos	-12	214
Pérdidas por deterioro	0	0
Otros gastos de gestión	0	9
Total	173	1.173

El concepto de Servicios exteriores recoge los servicios prestados por Elaia Management para la gestión de la sociedad. Adicionalmente, el Grupo devengó unos tributos por importe de 214 miles de euros.

Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado:

El resultado por enajenaciones de inmovilizado corresponde a la venta puntual de unidades de El Puerto, Festa y las Terrazas por importe de 538 miles de euros.

Resultados financieros:

Los gastos financieros del Grupo por importe de 555 miles de euros corresponden a intereses de deuda.

Impuesto sobre beneficios:

El Grupo ha devengado un gasto por importe de 103 miles de euros en concepto de Impuesto de Sociedades por la venta anticipada de varias unidades de los activos del Puerto, Festa y las Terrazas al no haber cumplido el periodo mínimo de tres años en arrendamiento.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De acuerdo con la Circular 14/2016 del MAB, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con dos ejercicios completos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Por ello y cumpliendo con lo estipulado en la mencionada circular, se considera oportuno aportar las siguientes previsiones consolidadas para los ejercicios 2017 y 2018 aprobadas por el Consejo de Administración con fecha de 13 de septiembre 2017.

La cuenta de explotación para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y 31 de diciembre de 2018 se muestra a continuación:

Principales partidas	2.017	2.018
Importe neto de la cifra de negocios	6.439	10.469
Sueldos y Salarios	-16	0
Aprovisionamientos	-2	0
Otros gastos de explotación	-3.268	-3.156
Amortización	-1.227	-1.447
Enajenación inversiones inmobiliarias	1.907	1.651
EBIT	3.833	7.517
Resultado financiero	-1.188	-2.334
BAI	2.645	5.183
Impuesto Sociedades	-358	-496
Resultado del Ejercicio	2.287	4.687

Futuras inversiones:

Durante el periodo proyectado la Sociedad contempla llevar a cabo un plan de crecimiento de cara a alcanzar el objetivo de inversión de 215.000 miles de euros.

Concretamente, la Sociedad pretende llevar a cabo 5 nuevas adquisiciones entre el cuarto trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018. Dichas adquisiciones serán únicamente de activos turísticos (no se contempla la adquisición de activos residenciales).

El calendario tentativo para llevar a cabo las adquisiciones son:

- 4T 2017: adquisición de tres activos
- 1T 2018: adquisición de dos activos

El precio de adquisición (*all-in cost*) de los activos que se estiman adquirir en el cuarto trimestre de 2017 ascenderá a 30.948 miles de euros en conjunto. Asimismo, el precio de adquisición de los activos (*all-in cost*) que se estiman adquirir en 2018 ascenderá en conjunto a 15.503 miles de euros.

El precio total de las adquisiciones se estima ascienda a 68.563 miles de euros.

Capex (plan de reformas):

Como ya se indica en el apartado 1.7 del presente Documento Informativo, la estrategia de la Sociedad contempla realizar un proceso de reformas en algunos de los activos adquiridos. De esta forma, la Sociedad ha presupuestado en concepto de reformas un total de 7.067 miles de euros en el segundo semestre de 2017 y 15.732 miles de euros en 2018. El coste total estimado del plan de reformas asciende a 22.800 miles de euros.

Ingresos:

De acuerdo con el régimen de SOCIMI, los ingresos principales de la Sociedad provienen de las rentas contractuales de sus inmuebles. Asimismo, la Sociedad contempla rotar la cartera, estimando generar ingresos derivados de las ventas:

- La previsión de ingresos por arrendamiento se estima que aumente conforme avance 2017 y 2018, derivados de las nuevas rentas generadas por los activos que se están adquiriendo y la actualización de las rentas existentes en base a los contratos. De esta manera, la previsión de ingresos por arrendamiento para el segundo semestre de 2017 ascienden a 3.484 miles de euros, y para el año 2018 se prevé que asciendan a 10.469 miles de euros.

Los ingresos por arrendamiento de las unidades correspondiente a los nuevos activos (a partir del 30 de junio) se estima ascienda a 505 miles de euros en el segundo semestre de 2017 (un 14% del total de los ingresos) y 3.651 miles de euros en el 2018 (35% del total).

- Dada la estrategia liquidativa de la Sociedad, se contempla la desinversión total de los activos en un horizonte temporal que se prevé finalice en 2022. Consecuentemente, se buscará la venta de los activos por unidades con el objetivo de maximizar el precio de venta. la Sociedad pretende vender en los próximos meses un total de 78 unidades. El plan de desinversión por activo se muestra en la tabla siguiente:

	2017	2018	Total
Desinversión (unidades)	33	45	78

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, la Sociedad pretende vender las unidades una vez hayan cumplido el tiempo mínimo de 3 años en cartera (con el consiguiente impacto en los ingresos por ventas). Puntualmente, se contempla la venta de unidades en un periodo inferior aunque dicha venta no se beneficie de las ventajas fiscales del régimen de SOCIMIs.

Otros gastos de explotación:

Dichos gastos corresponden al management fee que percibe Elaia Management Spain por la gestión de la Sociedad. Se estima que dichos gastos asciendan a 1.885 miles de euros en 2017 y a 2.155 miles de euros en 2018 (68% sobre el total de Otros gastos de explotación).

Amortización:

La amortización 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:

- Construcciones: 50 años
- Obras: 20 años
- Instalaciones técnicas: 20 años

Resultado financiero:

La Sociedad contempla solicitar deuda financiera adicional para llevar a cabo las nuevas adquisiciones, manteniendo el *Loan To Value* de la Sociedad en un rango comprendido entre el 50% y 65% (para más información sobre la estrategia de financiación remitirse al apartado 1.7 del presente Documento Informativo).

La deuda estima se incrementa en 2017 en 42.486 miles de euros (neto de amortizaciones) y a lo largo de 2018 en 8.333 miles de euros (neto de amortizaciones), lo que implicaría un incremento neto total del apalancamiento de la Sociedad en 50.819 miles de euros.

Como consecuencia del nuevo endeudamiento, el resultado financiero de la Sociedad es más negativo, dado el incremento de gastos financieros.

1.14.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

Las previsiones presentadas han sido preparadas siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente y son comparables en términos de criterios contables con la información financiera histórica de la Sociedad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 que han sido objeto de auditoría y los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 que han sido objeto de revisión limitada, presentados en el apartado 1.19 y 1.13, respectivamente, del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por la Sociedad.

1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo. Entre los que cabe destacar los siguientes:

- Concentración geográfica del producto y mercado.
- Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler.
- Riesgo de daños de los inmuebles.

1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

Las previsiones contenidas en el presente Documento Informativo han sido aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 13 de septiembre de 2017 por unanimidad.

La información financiera incluida en el apartado 1.14.1 se basa en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo de Incorporación al MAB de la Sociedad. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el mencionado apartado.

Dicha información financiera incluye estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables.

Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, del cumplimiento de las perspectivas incluidas en el apartado 1.14.1 anterior.

En línea con el Anexo I de la circular 14/2016 del MAB, la Sociedad adquiere el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes diferirán significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento sobre la cifra global. No obstante lo anterior variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas a criterio de la Sociedad.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Sociedad

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 16 a 18 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

(i) Estructura del órgano de administración

Desde el 13 de diciembre de 2016, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por ocho (8) miembros. Con anterioridad a dicha fecha estaba formado por cinco (5) consejeros.

(ii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 17.2 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años desde su nombramiento. El plazo de vigencia para D. Nicolas Boulet, D. Jean-Pierre Alain Dominique Quatrhomme y D. Alain Ansaldi vencerá el 13 de diciembre de 2022 y el del resto de miembros del consejo el 3 de diciembre de 2021.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

(iii) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 16.2 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de nueve (9) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 17.1 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El consejo de administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes ocho miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. ^a Philippine Sophie Marie Joseph Derycke	Presidenta y Consejera Delegada	Como consejero, presidente y Consejero Delegado, el 14 de junio de 2017	Dominical (a propuesta de Eurosic SA - previa a la transacción con Batipart-)
D. Nicolas Alexandre Ruggieri	Vocal	3 de diciembre de 2015	Dominical (a propuesta de Eurosic SA - previa a la transacción con Batipart-)
D. Yan René Paul Perchet	Vocal	3 de diciembre de 2015	Dominical (a propuesta de Eurosic SA - previa a la transacción con Batipart-)
D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu	Vocal	3 de diciembre de 2015	Dominical (a propuesta de Eurosic SA - previa a la transacción con Batipart-)
D. Jean Louis Charon	Vocal	3 de diciembre de 2015	Independiente
D. Nicolas Boulet	Vocal	13 de diciembre de 2016	Dominical (a propuesta de Euler Hermes Reinsurance AG)
D. Jean-Pierre Alain Dominique Quatrhomme	Vocal	13 de diciembre de 2016	Dominical (a propuesta de Allianz Invest Pierre)
D. Alain Ansaldi	Vocal	13 de diciembre de 2016	Independiente

D.^a Philippine Sophie Marie Joseph Derycke, D. Nicolas Alexandre Ruggieri y D. Yan René Paul Perchet están vinculados al accionista mayoritario de la Sociedad. Asimismo, D. Nicolas Boulet y D. Jean-Pierre Alain Dominique Quatrhomme están vinculados a los

accionistas significativos Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, respectivamente (ver apartados 1.15.2 y 1.17). A fecha del presente Documento Informativo cabe resaltar que la Sociedad tiene un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse (ver apartado 1.22 y 1.23 del presente Documento Informativo).

La secretaria no consejera es D.^a Denise Bejarano Carrera (nombrada en la reunión del consejo de administración celebrada el 22 de junio de 2016). El vice-secretario no consejero es D. Francisco Javier Gómez de Miguel (nombrado en la reunión del consejo de administración celebrada el 22 de junio de 2016).

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(i) D.^a Philippine Sophie Marie Joseph Derycke

D.^a Philippine Sophie Marie Joseph Derycke, presidente del consejo de administración de la Sociedad y consejera delegada, es licenciada en estudios de comercio. Desde 2014 es responsable de inversiones de Eurosic SA, habiendo iniciado su carrera profesional en Unibail Rodamco, en París.

(ii) D. Nicolas Alexandre Ruggieri

D. Nicolas Alexandre Ruggieri, miembro del consejo de administración de la Sociedad. Desde 2013 hasta 2017 fue director general adjunto (*Deputy CEO*) de Eurosic SA. Inició su carrera como miembro del equipo de adquisiciones de General Electric Real Estate en la región EMEA. Posteriormente, trabajó en Foncière des Régions como gestor de activos en el negocio de oficinas, tras lo cual se convirtió en director financiero de Foncière Europe Logistique.

D. Nicolas Alexandre Ruggieri también ostenta el cargo de administrador mancomunado de Batipart Immo Long Terme, S.a.r.l., accionista mayoritario de la Sociedad, así como otros cargos de administración dentro del Grupo Batipart.

(iii) D. Yan René Paul Perchet

D. Yan René Paul Perchet, miembro del consejo de administración de la Sociedad. Desde 2012 hasta 2017 ostentaba el cargo de presidente y CEO de Eurosic SA. Trabajó en Lazard desde 1994 hasta 2005, convirtiéndose en socio en 1998, participando en varios procesos de IPO de Sociedades inmobiliarias. En 2005 pasó a trabajar en Foncière des Régions, como CEO de Foncière des Murs, una filial cotizada que gestiona activos inmobiliarios hoteleros, sanitarios y de ocio.

D. Yan René Paul Perchet ostenta asimismo otros cargos de administración dentro del Grupo Batipart.

(iv) D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu

D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu, miembro del consejo de administración de la Sociedad. Cuenta con 27 años de experiencia en el sector inmobiliario en España. Desde 2011 es presidente de Isolela Corp, una empresa de consultoría inmobiliaria situada en Madrid. Previamente ostentó el cargo de CEO de las divisiones española e internacional de Auguste Thouard durante 15 años. Asimismo, fue presidente y fundador de EXA Real Estate.

(v) D. Jean Louis Charon

D. Jean Louis Charon, miembro del consejo de administración de la Sociedad. Desde 2005 es presidente y CEO de Citystar. Es uno de los fundadores de Nexity, entidad en la que aún ejerce el cargo de consejero ejecutivo. En el pasado ostentó el cargo de CEO de la filial inmobiliaria de Vivendi Universal, habiendo trabajado también para el Ministerio de Industria francés, General Electric y Thomson.

(vi) D. Nicolas Boulet

D. Nicolas Boulet, miembro del consejo de administración de la Sociedad. En la actualidad es director de inversiones (*Chief Investment Officer*) de Euler Hermes Reinsurance AG. Previamente trabajó en Allianz Investment Management, en el departamento de Asset Liability Management y Strategic Asset Allocation de seguros de propiedad y accidentes.

(vii) D. Jean-Pierre Alain Dominique Quatrhomme

D. Jean-Pierre Alain Dominique Quatrhomme, miembro del consejo de administración de la Sociedad. Desde junio de 2012 ocupa el puesto de CEO en Immovalor Gestión. Previamente había trabajado en el grupo Allianz como director de gestión privada de activos desde abril de 2007 hasta junio de 2012.

(viii) D. Alain Ansaldi

D. Alain Ansaldi, miembro del consejo de administración de la Sociedad. En el pasado trabajó como director de inversiones (*Chief Investment Officer*) de Euler Hermes Reinsurance AG. Con anterioridad a ello, ocupó diferentes puestos dentro de Euler Hermes Reinsurance AG, habiendo desarrollado su carrera principalmente en el seno de dicha entidad.

(ix) D.^a Denise Bejarano Carrera

Secretaria no-consejera del consejo de administración de la Sociedad, es licenciada en Derecho por la Universidad Carlos III de Madrid. En 2009 se incorporó al bufete de abogados Pérez-Llorca, en el área de Derecho Mercantil y Financiero. Desde 2016 ejerce el cargo de directora del área legal de Elaia, ocupando asimismo el puesto de secretaria no-consejera del consejo de administración.

(x) D. Francisco Javier Gómez de Miguel

Vicesecretario no-consejero del Consejo de Administración, en 2005 se licenció en Derecho y Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Carlos III de Madrid y en 2006 realizó un Máster en Gestión Internacional de la Empresa (ICEX) en el Centro de Estudios Económicos y Comerciales. Desde 2009 es abogado del área de Derecho Mercantil y Financiero del despacho de abogados Pérez-Llorca.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Resaltar que cinco de los ocho miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu, D. Jean Louis Charon, D. Nicolas Boulet, D. Jean-Pierre Alain Dominique Quatrhomme y D. Alain Ansaldi) no cuentan con vinculación institucional alguna con el accionista mayoritario, Batipart.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

Como se ha indicado en el punto anterior, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de los Estatutos Sociales, el cargo de administrador no será retribuido. Como excepción, el cargo de consejero independiente será remunerado atendiendo al desempeño de las funciones de control, supervisión y decisión colegiada en el consejo de administración y por la participación y dedicación en las comisiones de las que forme parte.

Dicha remuneración consistirá en una cantidad fija y en dietas de asistencia, incluyendo, como tales, el reembolso de todos los gastos en los que incurra el consejero independiente en viajes y desplazamientos requeridos para el ejercicio de su cargo, sin que la misma pueda exceder de la cantidad de 20.000 euros anuales por cada consejero independiente. El importe máximo a percibir será fijado por la junta general y permanecerá en vigor para cada ejercicio en tanto no haya nuevo acuerdo de la junta. En caso de que existan varios consejeros independientes, el consejo de administración distribuirá entre ellos la remuneración máxima acordada por la junta, atendiendo a las funciones y responsabilidades de cada uno de ellos.

A la vista de lo anterior, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

La Sociedad tiene actualmente un único empleado en el edificio de Bailén (portera).

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 23 accionistas, de los cuales tres ostentan una participación significativa (superior al 5% del capital social).

Asimismo, la Sociedad cuenta con un total de 20 accionistas minoritarios (participación inferior al 5%) con una participación valorada en 13.080 miles de euros. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB.

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad:

Accionista	Nº acciones	Participación
Batipart Immo Long Terme S.à r.l.	7.424.938	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	1.559.515	13,81%
Allianz Invest Pierre	1.039.677	9,21%
20 accionistas minoritarios	1.239.853	10,98%
Autocartera	28.437	0,25%
Total	11.292.420	100%

- (i) Batipart Immo Long Terme S.à.r.l., titular de un 65,75% del capital social (ver descripción en apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).

- (ii) Euler Hermes Reinsurance AG, titular de un 13,81% del capital social, es una filial suiza de Euler Hermes Group SA, sociedad francesa cotizada en Euronext Paris dedicada principalmente a los seguros de crédito. Su accionista último es Allianz SE.
- (iii) Allianz Invest Pierre, titular de un 9,21% del capital social, es una sociedad civil inmobiliaria de capital variable (*société civile immobilière à capital variable*) de nacionalidad francesa, cuya gestión se encuentra encomendada a Immovalor Gestion. Su objeto es la inversión de la totalidad de su patrimonio en activos inmobiliarios o en activos financieros cuyo subyacente está vinculado al sector inmobiliario. Su accionista último es Allianz SE.

Si bien la Sociedad cuenta con consejeros que ostentan una participación de la Sociedad, ésta no es superior al 1% del capital social.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción,

obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(...)”.

Miles de euros	31/03/16*	31/12/16**	30/06/2017
Ingresos	452	2.562	2.954
Fondos propios	5.129	61.837	107.876
1% de los ingresos	4,5	25,6	29,5
1% de los Fondos Propios	51,3	618,4	1.078,8

* Cuentas anuales individuales (ejercicio comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 y 31 de marzo de 2016)

** Cuentas anuales consolidadas (ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016)

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios consolidados de la Sociedad.

i. Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No hay operaciones significativas realizadas con los accionistas significativos.

ii. Operaciones realizadas con administradores y directivos

No hay operaciones significativas realizadas con los administradores y directivos

iii. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Todas las operaciones con entidades de grupo a 31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016 son propias del tráfico ordinario de la Sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.

A continuación se muestran los saldos y transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones de balance	Entidad	31/03/2016	31/12/2016	30/06/2017
	Eurosic			
Anticipo proveedores de grupo	Management	0	297	0
Total Activo		0	297	0
	Eurosic			
Proveedores empresas del grupo	Management	0	246	465
Cuentas corrientes del grupo	Eurosic S.A.	14.000	0	0
Total Pasivo		14.000	246	465

Detalle de las operaciones de cuenta de resultados	Entidad	31/03/2016	31/12/2016	30/06/2017
	Eurosic Management			
Servicios exteriores		0	704	808

Tal y como se menciona en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo, el Grupo ha firmado un Contrato de Gestión con Elaia Management, lo cual ha supuesto unos gastos de 704 miles de euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y de 808 miles de euros en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017. De dichos importes, se ha dejado pendiente de pago un total de 246 miles de euros en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y de 465 miles de euros a 30 de junio de 2017.

Elaia Management está participada al 100% por BIE Management Lux, S.à r.l. la cual a su vez está participada por Batipart Immo Europe, S.à r.l. Elaia Management ha percibido una remuneración de 704 miles de euros en los últimos nueve meses de 2016.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Sociedad), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La Sociedad es de reciente constitución, por lo que únicamente cuenta con dos ejercicios cerrados. El primer ejercicio comprende desde la constitución de la Sociedad en diciembre de 2015 hasta el 31 de marzo de 2016 (ejercicio de 4 meses). El segundo ejercicio comprende desde el 1 de abril de 2016 hasta 31 de diciembre de 2016 (9 meses). Para próximos años, los ejercicios darán comienzo el 1 de enero y finalizarán el 31 de diciembre.

El ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016 incluye únicamente Estados Financieros Individuales ya que a dicha fecha no se había adquirido ninguna filial. Resaltar que la información financiera a 31 de marzo de 2016 es abreviada.

El ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 incluye Estados Financieros Individuales y Consolidadas.

La información financiera consolidada de la Sociedad del ejercicio de 9 meses comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016 incluida en este apartado (ver Anexo III del presente Documento Informativo), ha sido elaborada partiendo de los estados financieros consolidados auditados por EY, en base al Plan General Contable.

Las estados financieros individuales abreviados (no había filiales a dicho fecha) de la Sociedad del ejercicio de 4 meses comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 y 31 de marzo de 2016 (ver Anexo VI del presente Documento Informativo), ha sido elaborada partiendo de los estados financieros auditados por EY, conforme al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

La información financiera individual de Elaia del ejercicio de 9 meses comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016 incluida en este apartado junto con su correspondiente informe de auditoría de EY se incorpora como Anexo IV a este Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados consolidada de la sociedad a 31 de diciembre de 2016 e individual a 31 de marzo de 2016, describiendo las variaciones más significativas:

A. Balance de situación (31/3/2016 - 31/12/2016)

Activo

A continuación se muestra el activo para los ejercicios finalizados a 31 de marzo de 2016, 31 de diciembre de 2016 así como los estados financieros de los seis primeros meses de 2017, esto es, hasta el 30 de junio de 2017. Tal y como se ha mencionado en la introducción de dicho Apartado, la información a 30 de marzo es individual ya que hasta dicha fecha no se había llevado a cabo la adquisición de ninguna sociedad dependiente. La información financiera a 31 de diciembre de 2016 y a 30 de junio de 2017 es consolidada.

La información a 30 de junio de 2017 se detalla en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo.

Activo (´000€)	31/03/2016 *	31/12/2016 **	30/06/2017
Inmovilizado material	0	29	169
Inmovilizado inmaterial	0	0	9
Inversiones inmobiliarias	35.322	76.472	112.159
<i>Terrenos</i>	20.359	36.730	51.127
<i>Construcciones</i>	14.899	36.610	54.269
<i>Inmovilizado en curso y anticipos</i>	64	3.133	6.763
Inversiones financieras a largo plazo	383	695	883
Activo no corriente	35.705	77.196	113.220
Existencias	304	303	107
<i>Anticipos a proveedores</i>	304	303	107
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	90	416	2.119
<i>Clientes por ventas y prestaciones de servicios</i>	0	25	652
<i>Otros créditos con las Adm. Públicas</i>	90	380	1.230
<i>Deudores varios</i>	0	11	238
Inversiones financieras a corto plazo	0	0	6.765
Periodificaciones a corto plazo	16	32	51
Efectivo y otros activos líquidos	2.059	15.921	32.029
Activo corriente	2.468	16.673	41.071
Activo	38.173	93.869	154.290

* Cuentas anuales individuales (ejercicio comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 y 31 de marzo de 2016)

** Cuentas anuales consolidadas (ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016)

Inversiones inmobiliarias:

Inversiones inmobiliarias 31/3/2016	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Inversines terrenos	0	20.359	20.359
Inversiones construcciones	0	14.975	14.975
Inversiones Obras	0	64	64
Valores brutos	0	35.398	35.398
Inversiones construcciones	0	76	76
Inversiones obras	0	0	0
Amortizaciones	0	76	76
Inversiones terrenos	0	20.359	20.359
Inversiones construcciones	0	14.899	14.899
Inversiones Obras	0	64	64
Valores netos	0	35.322	35.322

Inversiones inmobiliarias 31/12/2016	Saldo inicial	Altas	Saldo final
Inversines terrenos	20.359	16.371	36.730
Inversiones construcciones	14.975	22.207	37.182
Inversiones Obras	64	3.068	3.133
Valores brutos	35.398	41.646	77.045
Inversiones construcciones	76	496	573
Inversiones obras	0	0	0
Amortizaciones	76	496	573
Inversiones terrenos	20.359	16.371	36.730
Inversiones construcciones	14.899	21.711	36.610
Inversiones Obras	64	3.068	3.133
Valores netos	35.322	41.150	76.472

Las inversiones inmobiliarias comprenden hoteles y apartamentos turísticos en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016:

- Las terrazas situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016
- Tropicana situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.
- La sociedad que incorpora el activo de Atocha 40.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas al 31 de diciembre de 2016 del Grupo asciende a 77 millones de euros.

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias en el ejercicio comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 y el 31 de marzo de 2016:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en Calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Fincas de los inmuebles Festamar situado en L'Estartir (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2016 ascendió a 35.398 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

Inversiones financieras:

Inversiones financieras 31/03/2016	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Fianzas	0	383	0	383
Inversiones financieras a largo plazo	0	383	0	383

Inversiones financieras 31/12/2016	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Fianzas	383	312	0	695
Inversiones financieras a largo plazo	383	312	0	695

Las fianzas recogen, principalmente, las fianzas legales entregadas por los arrendatarios de los activos o devueltas a los mismos, y a su correspondiente depósito en las administraciones públicas competentes.

Tesorería:

Tesorería 31/03/2016	Saldo inicial	Saldo final
Tesorería	0	2.059

Tesorería 31/12/2016	Saldo inicial	Saldo final
Tesorería	2.059	15.921

El Grupo cuenta a 31 de diciembre de 2016 con una tesorería total de 15.921 miles de euros con el objetivo de llevar nuevas adquisiciones en los próximos meses. La caja se ha incrementado de manera significativa en el mes de julio por las ampliaciones de capital que ha llevado a cabo la Sociedad. Tal y como se menciona en el apartado 1.14 del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene previsto alcanzar una inversión total de 215 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:

El incremento de la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar deriva del aumento de la partida de Otros créditos con las Administradores Públicas, específicamente corresponden a las devoluciones pendientes por IVA del periodo.

Pasivo

Pasivo y Patrimonio Neto ('000€)	31/03/2016	31/12/2016	30/06/2017
Capital	5.000	6.568	11.292
Prima de emisión	0	13.432	54.515
Reservas	0	26	18
Otras aportaciones de socios	0	41.200	41.200
Resultado del ejercicio	129	611	851
Fondos Propios	5.129	61.837	107.876
Provisiones a largo plazo	0	10	10
Deudas a largo plazo	17.266	29.588	42.728
<i>Obligaciones y otros valores negociables</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>16.883</i>	<i>28.967</i>	<i>41.843</i>
<i>Acreedores por arrendamiento financiero</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>383</i>	<i>622</i>	<i>886</i>
Pasivo no corriente	17.266	29.599	42.739
Deudas a corto plazo	552	1.434	2.132
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>550</i>	<i>1.418</i>	<i>2.063</i>
<i>Otros pasivos financieros</i>	<i>2</i>	<i>17</i>	<i>69</i>
Deudas con empresas de grupo y asociadas a c.p.	14.000	0	0
Periodificaciones a corto plazo	0	0	44
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.227	999	1.500
<i>Proveedores</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>284</i>
<i>Proveedores empresas del grupo</i>	<i>0</i>	<i>246</i>	<i>465</i>
<i>Personal</i>	<i>4</i>	<i>6</i>	<i>8</i>
<i>Pasivos por impuesto corriente</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>44</i>
<i>Otras deudas con Administraciones Públicas</i>	<i>35</i>	<i>17</i>	<i>273</i>
<i>Otros acreedores</i>	<i>632</i>	<i>676</i>	<i>416</i>
<i>Anticipos de clientes</i>	<i>556</i>	<i>51</i>	<i>10</i>
Pasivo corriente	15.779	2.433	3.676
Pasivo	33.044	32.032	46.415
Pasivo y Patrimonio Neto	38.173	93.869	154.290

Como ya se ha mencionado al comienzo del presente apartado, la información financiera a 31 de marzo de 2016 es información financiera de la Sociedad de carácter individual. La información financiera a 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017 es información financiera consolidada de la Sociedad y de sus filiales en esas fechas.

La información financiera a 30 de junio de 2017 se detalla en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros 31/03/2016	Menos de 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	515	4.436	12.447	17.397
Fianzas recibidas a largo plazo	0	0	383	383
Prov. int. devengados a pagar	36	0	0	36
Otros pasivos financieros	2	0	0	2
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14.000	0	0	14.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.188	0	0	1.188
<i>Proveedores</i>	0	0	0	0
<i>Otros acreedores</i>	632	0	0	632
<i>Anticipos de clientes</i>	556	0	0	556
<i>Otras cuentas</i>	0	0	0	0
Total	15.740	4.436	12.830	33.006

Pasivos financieros 31/12/2016	Menos de 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	1.418	6.622	22.345	30.384
Fianzas recibidas a largo plazo	0	0	622	622
Prov. Int. Devengados a pagar	0	0	0	0
Otros pasivos financieros	17	0	0	17
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0	0	0
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	976	0	0	976
<i>Proveedores</i>	2	0	0	2
<i>Otros acreedores</i>	246	0	0	246
<i>Anticipos de clientes</i>	676	0	0	676
<i>Otras cuentas</i>	51	0	0	51
Total	2.410	6.622	22.966	31.998

Pasivos financieros 30/06/2017	Menos de 1 año	1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	1.900	10.687	31.155	43.743
Fianzas recibidas a largo plazo	0	0	0	0
Prov. int. devengados a pagar	163	0	0	163
Otros pasivos financieros	69	0	886	955
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0	0	0	0
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.175	0	0	1.175
<i>Proveedores</i>	284	0	0	284
<i>Otros acreedores</i>	416	0	0	416
<i>Anticipos de clientes</i>	10	0	0	10
<i>Otras cuentas</i>	465	0	0	465
Total	3.307	10.687	32.041	46.035

Pasivos financieros a 31 de marzo de 2016:

La Sociedad cuenta a 31 de marzo de 2016 con unos pasivos financieros de 33.006 miles de euros, de los cuales 15.740 miles de euros corresponden con obligaciones a corto plazo.

Elaia solicitó financiación a empresas de grupo por importe de 14.000 miles de euros que canceló a lo largo del periodo comprendido en los últimos nueve meses de 2016.

La Sociedad contaba a 31 de marzo de 2016 con una deuda con la entidad de crédito banco Popular por importe de 17.397 miles de euros.

Pasivos financieros a 31 de diciembre de 2016:

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo cuenta con 31.998 miles de euros, de los cuales 2.410 miles de euros corresponden con deudas a corto plazo.

El Grupo contaba a 31 de diciembre de 2016 con deudas con entidades de crédito (banco Sabadell y banco Popular) por un importe total de 30.212 miles de euros. Los préstamos tienen un tipo de interés entre el 2,125% y 2,7%. La totalidad de los préstamos tienen garantías hipotecarias.

Los préstamos a interés variable no tienen asociados instrumentos de cobertura de tipo de interés.

Los contratos de préstamo hipotecario no contemplan garantías adicionales a la propia garantía real del inmueble.

Pasivos financieros a 30 de junio de 2017:

Los pasivos financieros del Grupo a 30 de junio de 2017 ascienden a 46 millones de euros de los cuales 43,7 millones de euros corresponden a deudas con las entidades de crédito banco Sabadell y banco Popular.

El tipo de interés de los préstamos bancarios se encuentra en un rango comprendido entre el 2,1% y 2,7%.

Los contratos de préstamo hipotecario no contemplan garantías adicionales a la propia garantía real del inmueble.

El periodo de vencimiento de la deuda se encuentra en un rango de entre 12 y 15 años.

Fondos Propios:

Fondos Propios 31/03/2016	Saldo inicial	Aumento	Disminuciones	Saldo final
Capital Social	0	5.000	0	5.000
Prima de emisión	0	0	0	0
Reservas	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	129	0	129
Total	0	5.129	0	5.129

Fondos Propios 31/12/2016	Saldo inicial	Aumento	Disminuciones	Saldo final
Capital Social	5.000	1.568	0	6.568
Prima de emisión	0	13.432	0	13.432
Reservas legal	0	13	0	13
Reservas voluntarias	0	13		13
Resultado del ejercicio	129	611	129	611
Aportación de socios	0	41.200		41.200
Total	5.129	56.837	129	61.837

Como ya se ha mencionado al comienzo del presente apartado, la información financiera a 31 de marzo de 2016 es información financiera de la Sociedad de carácter individual. La información financiera a 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017 es información financiera consolidada de la Sociedad y de sus filiales en esas fechas.

A fecha de 31 de marzo de 2016, el capital social de la sociedad está formado por 5 millones de acciones numeradas del 1 al 5.000.000 con un valor nominal de 1 euro. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos.

Con fecha 13 de diciembre de 2016, Eurosic SA aprobó realizar una aportación de socio a los fondos propios de la Sociedad por un importe de 41.200 miles de euros.

Se aprobó en misma fecha aumentar el capital social de la Sociedad Dominante en 1.568.192 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 8,6 euros por acción. La ampliación de capital la suscribió Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre (sociedades filiales del grupo Allianz).

A 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante estaba formado por 6.568.192 acciones numeradas del 1 al 6.568.192 con un valor nominal de 1 euro. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones.

El 13 de septiembre de 2017, la Sociedad adquirió un total de 28.437 acciones en autocartera.

B. Cuenta de resultados (3/3/2016 – 31/12/2016 – 30/06/2017)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias ('000)	31/03/2016	31/12/2016	30/06/2017
Importe neto de la cifra de negocios	453	2.562	2.954
<i>Ventas</i>	0	0	0
<i>Prestaciones de servicio</i>	453	2.562	2.954
Aprovisionamientos	0	0	-2
Otros ingresos de explotación	0	0	5
Gastos de personal	-2	-99	-16
<i>Sueldos, salarios y asimilados</i>	-1	-98	-11
<i>Seguridad Social a cargo de la empresa</i>	-1	-1	-4
Otros gastos de explotación	-204	-781	-1.173
<i>Servicios exteriores</i>	-186	-672	-950
<i>Tributos</i>	-18	-102	-214
<i>Deterioro</i>	0	-3	0
<i>Otros gastos de gestión corriente</i>	0	-5	-9
Amortización del inmovilizado	-76	-501	-641
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	0	0	538
Otros resultados	0	-2	-155
Resultado de explotación	170	1.179	1.509
Ingresos financieros	1	1	0
Gastos financieros	-42	-568	-555
Resultado financiero	-41	-567	-555
Resultado antes de impuestos	129	611	954
Impuesto sobre beneficios	0	0	-103
Resultado del ejercicio	129	611	851

Como ya se ha mencionado al comienzo del presente apartado, la información financiera a 31 de marzo de 2016 es información financiera de la Sociedad de carácter individual. La información financiera a 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017 es información financiera consolidada de la Sociedad y de sus filiales en esas fechas.

La información a 30 de junio de 2017 se detalla en el apartado 1.13 del presente Documento Informativo.

Ingresos:

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 2.428 miles de euros (453 miles de euros a 31 de marzo de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 134 miles de euros (0 a 31 de marzo de 2016).

El crecimiento de la cifra de negocio incrementa considerablemente de un ejercicio a otro principalmente por la duración de cada uno de los ejercicios. Los estados financieros que finalizan el 31 de marzo de 2016 recogen 3 meses y 3 semanas de actividad, mientras que el

ejercicio finalizado el 31 de diciembre recoge un total de 9 meses. Asimismo, los ingresos incrementan dado el mayor número de activos en cartera (principalmente turísticos).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad por actividades se muestra a continuación:

Ingresos (´000€)	31/03/2016	31/12/2016
Ingresos por arrendamiento	453	2.428
Refacturación de gastos	0	134
Total ingresos	453	2.562

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo por actividades se relaciona a continuación:

Detalle ingresos (´000€)	31/03/2016	31/12/2016
El Estartit	231	672
El Puerto	221	706
Las Terrazas	0	883
Tropicana	0	92
Atocha 40	0	75
Ingresos por arrendamiento	453	2.428
El Estartit	0	59
El Puerto Hotel Mar Bell	0	46
Hotel Mar Bell	0	30
Refacturación de gastos	0	134
Total Ingresos	453	2.562

El total de los ingresos del Grupo se generan en España.

Gastos de personal:

El gasto de personal ascendió a 99 miles de euros a cierre de 2016. Dicho importe se desagrega entre sueldos y salarios (98 miles de euros) y cargas sociales (1.196 euros).

Dicho gasto deriva principalmente del personal que históricamente han tenido en plantilla las sociedades adquiridas durante los últimos 9 meses de 2016. Una vez integradas en el grupo, la Sociedad procede en unidad de acto a la adquisición a ajustar la estructura de costes, racionalizando recursos y optimizando los activos y pasivos laborales.

Otros gastos de explotación:

El importe de otros gastos de explotación a cierre de 2016 ascendió a 780 miles de euros, de los cuales 403 miles de euros corresponde a la retribución percibida por Elaia Management en concepto de gestión de la Sociedad.

Amortización:

La amortización 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:

- Construcciones: 50 años
- Obras: 20 años
- Instalaciones Técnicas: 20 años

El gasto por amortización ascendió a cierre de 2016 a 501 mil euros del Grupo.

Gasto financiero:

El gasto financiero a 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017 corresponde a los intereses devengados de la deuda financiera.

Los gastos financieros del ejercicio comprendido entre el 1 de abril y 31 de diciembre de 2016 ascendieron a 568 miles de euros.

Los gastos financieros comprendidos entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017 ascendieron a 555 miles de euros.

1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

En relación con los estados financieros finalizados el 31 de marzo de 2016, EY da una opinión con salvedades, mencionando que la memoria abreviada no incluye la información relativa a la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la capacidad del Grupo para seguir bajo el principio de empresa en funcionamiento, requeridas por la normativa vigente, ni información sobre las medidas que los Administradores tienen previsto realizar para solucionar esta situación. Asimismo, no incluye la información relativa a la manifestación por parte de los Administradores saber la existencia de situaciones de conflicto que pudieran tener con el interés de la Sociedad, requeridas por la normativa vigente, en particular por el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

En relación a los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2016, EY opina que expresan la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Elaia y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha

norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo resultará de aplicación en la medida en que la Sociedad (y en concreto, cada una de las entidades individuales que lo conforman) obtenga beneficios contables y no medien limitaciones mercantiles que impidan el reparto de dividendos.

Asimismo, tal y como se menciona en el pacto de accionistas descrito en el apartado 2 posterior del presente Documento Informativo, en caso de que los dividendos a repartir por la Sociedad para cumplir con la Ley de SOCIMIs no sean suficientes para alcanzar las propuestas de reparto previstas en el plan de negocio de la Sociedad, la junta general aprobará repartos de dividendos, bien con cargo a los resultados del ejercicio, bien con cargo a reservas distribuibles.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Sociedad

En la actualidad, Hotel Mar-Bell se encuentra demandada por uno de sus antiguos trabajadores por despido improcedente. La Sociedad considera que, en caso de resolverse desfavorablemente, dicho proceso no debería tener un impacto significativo en la Sociedad.

Asimismo, existe un expediente administrativo abierto de revisión del impuesto de AJD en relación con la liquidación realizada del mismo para la adquisición del activo “Festa”, el cual se encuentra en fase recurso ante el Tribunal Administrativo Económico Central. La deuda está suspendida, al haber formalizado la Sociedad, durante el plazo voluntario, las garantías oportunas.

En caso de no prosperar el recurso, la Sociedad vendrá obligada a satisfacer la cuota adicional de AJD reclamada, junto con los intereses de demora devengados. En cualquier caso, la Sociedad considera que dicha circunstancia no tendrá un impacto significativo en la Sociedad.

1.20. Declaración sobre el capital circulante

El consejo de administración de la Sociedad declara que, después de efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de sus acciones al MAB.

1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad

El consejo de administración de la Sociedad considera que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio,

sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VII del presente Documento Informativo), y tal y como se describe en el apartado 1.6.1, la Sociedad tiene suscrito adicionalmente un contrato de prestación de servicios con Elaia Management Spain, S.L.U. con objeto de que, entre otras cuestiones, lleven a cabo: (i) servicios de asistencia en la adquisición y venta de activos inmobiliarios; (ii) servicios de gestión de los activos inmobiliarios titularidad de la Sociedad; y (iii) servicios de gestión administrativa, jurídica, contable y financiera de la Sociedad y sus filiales.

1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta que fue aprobado por el consejo de administración en su reunión de fecha 13 de septiembre de 2017. Dicho Reglamento se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y que será remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el referido precepto.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Sociedad (www.elaiaspain.es).

1.23. Factores de riesgo

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

1.23.1.1 Nivel de endeudamiento

El Grupo, a 30 de junio de 2017, tiene una deuda financiera bruta de 43.743 miles de euros. En el caso de que el Grupo no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría tener dificultad en el cumplimiento del pago de la misma. Dicho incumplimiento podría tener un efecto negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración del Grupo.

1.23.2. Riesgos operativos

1.23.2.1 Riesgo de influencia del accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada al 65,75% por Batipart Immo Long Terme S.a.r.l., cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

1.23.2.2 Riesgo como consecuencia de la elevada concentración de los ingresos en dos clientes.

En el momento de la publicación del presente Documento Informativo, la mayor parte de los ingresos (2.954 miles de euros a 30 de junio de 2017) proceden de dos clientes, a saber, PV y ONA, con quienes la Sociedad ha firmado unos contratos de arrendamiento para los activos

turísticos (hoteles y apartamentos turísticos). Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

1.23.2.3 Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial en el régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

En este sentido, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.2.4 Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista último de la Sociedad encargada de la gestión de los activos.

La gestión de la cartera de inmuebles propiedad de la Sociedad se ha encomendado a Elaia Management Spain, S.L.U. (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

Tanto Elaia Management Spain, S.L.U. como la Sociedad tienen un accionista mayoritario común, la entidad Batipart Immo Eurospe, S.à r.l.

A la vista de lo anterior, y a pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, en determinadas circunstancias Batipart Immo Eurospe, S.à r.l. podría anteponer los intereses de Elaia Management Spain, S.L.U. como proveedor de servicios frente a los de la Sociedad, o viceversa.

1.23.2.5 Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está operada externamente

Tal y como se indica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad está gestionada por la empresa vinculada Elaia Management, sociedad participada al 100% por BIE Management Lux, S.à r.l.. En consecuencia, una gestión incorrecta por parte de dicha empresa podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y la valoración de la Sociedad.

1.23.2.6 Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Algunos de los consejeros de la Sociedad ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad, lo que podría conllevar la existencia de conflictos de interés en algunas circunstancias.

1.23.2.7 Riesgo de no ejecución de las previsiones

Tal y como se detalla en el apartado 1.14 del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para los ejercicios 2017 y 2018. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, la materialización de las asunciones contempladas. El potencial inversor debe tener en cuenta que existe una serie de factores de riesgo, detallados en dicho apartado, que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones de la Sociedad, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, proyecciones, resultado y valoración de la Sociedad.

1.23.2.8 Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podrá verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los inmuebles que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Asimismo, la Sociedad también puede verse afectada por impagos de sus arrendatarios así como por otros actos realizados por éstos.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se pueda producir por incendios, inundaciones u otras causas, daños que pueden no estar cubiertos, en su totalidad o en modo alguno, por los seguros que tiene contratados el gestor de los activos. Asimismo, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros, como consecuencia

de accidentes producidos en los activos de que la Sociedad es propietaria. Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en los activos afectados, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

Asimismo, como consecuencia del ejercicio de la actividad patrimonialista por la Sociedad, existe el riesgo de que se formulen reclamaciones en contra de la Sociedad por posibles defectos en las características técnicas y en los materiales de construcción de los inmuebles alquilados.

1.23.2.9 Riesgo de concentración del negocio en España

Según la política de inversión de la Sociedad, la totalidad de su actividad se desarrollará en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país, e incluso de la situación excepcional de alguna comunidad autónoma como es Cataluña.

La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles residenciales (Atocha y Bailén) de la Sociedad e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por la Sociedad.

Los activos turísticos no están tan expuestos a las variaciones en la economía española, ya que los contratos de arrendamiento se determinan como un porcentaje del coste de adquisición y no están vinculados a la tasa de ocupación de los inmuebles.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o la de la comunidad autónoma de Cataluña podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de los inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

1.23.2.10 Riesgo derivado de las licencias, permisos o autorizaciones requeridas por los activos turísticos

Para la explotación de los activos turísticos del grupo, los operadores de los activos están obligados, de conformidad con lo pactado en los contratos de arrendamiento tipo, a obtener todas las licencias, permisos o autorizaciones para llevar a cabo la explotación de los activos, manteniendo a la propiedad indemne por ello. En caso de no obtenerlos, los operadores podrían ver limitada la posibilidad de explotar dichos activos y asumir las consecuencias que se derivaran.

1.23.2.11 Riesgo asociado a la valoración de la cartera realizada por Catella

A la hora de valorar el activo inmobiliario, Catella ha sumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los activos propiedad de la Sociedad. También se han considerados hipótesis

relativas a la futura actualización de rentas, a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos asociados a la interpretación del mercado inmobiliario que hace Catella evolucionaran negativamente, la valoración del activo sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.2.12 Riesgo asociado a valoraciones futuras

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.23.3.1. La competencia a través de otros inmuebles localizados en la misma zona podrían tener un efecto adverso en el negocio, la situación y los resultados de operaciones financieras de los activos residenciales (Atocha y Bailén) de la Sociedad.

La Sociedad se enfrenta a la competencia de otros activos residenciales lo que puede dar lugar a: (i) un exceso de oferta de activos residenciales y (ii) dificultad en la consecución de las rentas esperadas de las propiedades existentes debido a dicho exceso de oferta.

El exceso de oferta no afectaría a los activos turísticos ya que, tal y como se menciona en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo, las rentas son fijas y no dependen del grado de ocupación de dichos activos.

1.23.3.2. Carácter cíclico del sector

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno económico-financiero existente. Los ingresos de la Sociedad provenientes de los activos residenciales así como la valoración de dichos activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus activos, debiendo, registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

Para los activos turísticos, el carácter cíclico no afecta a los ingresos y a la valoración ya que, tal y como se menciona, en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo se ha firmado contratos de arrendamiento de larga duración con diferentes operadores que aseguran una renta fija anual.

1.23.3.3. La Sociedad se enfrenta a los riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria y las actividades de desarrollo.

Los ingresos obtenidos por los inmuebles tienen asociados una serie de riesgos, entre otros:

- a) los aumentos en las tasas de negocio, gastos de personal y costes de energía;
- b) la necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles;
- c) la capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- d) los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar un local, lo que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y
- e) la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

La materialización de cualquiera de los riesgos aquí referidos podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y valoración de la Sociedad.

1.23.3.4. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir una porción de su inmueble, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

1.23.3.5. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes

Si los arrendatarios atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente o se produjesen retrasos en el pago de los arrendamientos, la situación financiera y de tesorería de la Sociedad podría verse afectada negativamente.

1.23.3.6. Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para el inmueble y su consecuente disminución en los precios de alquiler

En el caso de que los arrendatarios no decidiesen renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de los mismos, la Sociedad podría tener dificultades en encontrar nuevos inquilinos, por lo que la situación financiera y patrimonial así como el valor de los activos podría decrecer.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

1.23.4.1 Recomendaciones de buen gobierno

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no cuenta con un Código Unificado de Buen Gobierno sobre buenas prácticas, no siendo ello potestativo para la cotización en el segmento SOCIMI en el MAB.

1.23.4.2 Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez.

1.23.5. Riesgos fiscales

1.23.5.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (c) 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 Ley de SOCIMI. 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.
- (d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa

del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen. Lo anterior también resulta de aplicación a las filiales

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.5.2 Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 18 de diciembre de 2015 y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 22 de diciembre del mismo año, con efectos desde su constitución, es decir, el 3 de diciembre de 2015, por lo que tributará en el Impuesto de Sociedades (IS) al 0% por los beneficios derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Asimismo, las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

1.23.5.3 Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

1.23.5.4 Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo el Grupo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución.

1.23.6. Otros Riesgos

1.23.6.1 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial). Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

1.23.6.2 Obligación de votar en el mismo sentido que el actual accionista mayoritario.

De acuerdo con lo previsto en el Pacto de Accionistas que se describe en mayor detalle en el apartado 2.5. del presente Documento, en caso de que el actual accionista mayoritario (Batipart Immo Long Terme S.a.r.l.) deje de ser titular de la mayoría de los derechos de voto de la

Sociedad pero ostente, al menos, un 33% del capital de la Sociedad y de sus derechos de voto, los demás accionistas firmantes del Pacto de Accionistas (que en la actualidad representan un 23% del capital social), deberán votar en el mismo sentido que Batipart Immo Long Terme S.à r.l. o siguiendo sus instrucciones (salvo que no puedan hacerlo por imperativo legal o contractual, en cuyo caso deberán abstenerse en la votación), con las excepciones previstas en el citado apartado 2.5.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A fecha 22 de mayo de 2017, mediante decisión de la junta general ordinaria de accionistas, se acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 11.292.420 euros, representado por 11.292.420 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a la 11.292.420 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

En el momento de incorporación al MAB la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 1/2017 dado que existen 20 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5% que poseen 1.239.853 acciones cuyo valor estimado, en base al precio de referencia fijado es de 13.080.449,15 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular. El precio de referencia por acción, acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad, asciende a 10,55 euros siendo el número total de acciones de la Sociedad de 11.292.420.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de SOCIMI (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los

Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la junta general de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión de conformidad con el artículo 7:

"ARTÍCULO 7. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

7.1 Será libre la transmisión voluntaria de acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, con sujeción a lo establecido en la normativa aplicable.

7.2 No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

7.3 El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado

porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

La versión del artículo 7 de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante acuerdo adoptado por la junta general ordinaria de accionistas celebrada el día 22 de mayo de 2017, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Con fecha 13 de diciembre de 2016, Eurosic SA, Allianz Invest Pierre, Euler Hermes Reinsurance AG y la Sociedad suscribieron un pacto de accionistas en relación con la Sociedad (el "Pacto de Accionistas"). Posteriormente, el día 29 de agosto de 2017, Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. se subrogó en la posición de Eurosic SA bajo el Pacto de Accionistas.

A continuación se ofrece un resumen de aquellas cláusulas del Pacto de Accionistas que limitan la transmisión de acciones o que afectan al derecho de voto:

- i. Cláusulas que limitan la transmisión de acciones
 - a) Mantenimiento de Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. como accionista mayoritario

De acuerdo con el Pacto de Accionistas, es intención de las partes que Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. sea, en todo momento, el principal accionista de la Sociedad, manteniendo un porcentaje del capital de, al menos, un 33%.

- b) Compromiso de permanencia (lock-up)

Los accionistas que sean parte del Pacto de Accionistas se comprometen a no transmitir sus acciones de la Sociedad durante un periodo de 3 años a contar desde la fecha de firma del Pacto de Accionistas, esto es, hasta el 13 de diciembre de 2019 (el "Periodo de Lock-Up").

Como excepción a lo anterior, cualquier accionista podrá transmitir acciones de la Sociedad, incluso durante el Periodo de Lock-Up y sin que resulte de aplicación el derecho de acompañamiento descrito más adelante, siempre que la transmisión:

- a. se realice por un accionista a favor de una sociedad de su mismo grupo; o
- b. sea necesaria para cumplir con el requisito de liquidez previsto en la normativa del MAB.

c) Derecho de acompañamiento

En caso de que Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. decida transmitir acciones de la Sociedad tras la expiración del Periodo de Lock-Up, los demás accionistas que formen parte del Pacto de Accionistas podrán ejercer un derecho de acompañamiento, siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:

- a. Que, como consecuencia de la transmisión de acciones proyectada, Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. deje de ser titular de, al menos, un 33% del capital social y de los derechos de voto de la Sociedad; y
- b. Que la oferta del potencial adquirente no esté dirigida a la toma de control de la Sociedad (mediante la adquisición de más de un 50%), en cuyo caso se aplicarán las reglas previstas en los estatutos de la Sociedad.

Los accionistas podrán ejercitar el derecho de acompañamiento en el plazo máximo de 10 días hábiles desde que Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. les notifique su intención de llevar a cabo la transmisión de acciones.

En caso de que algún accionista ejercite su derecho de acompañamiento en el citado plazo, estará facultado para transmitir sus acciones de la Sociedad al potencial adquirente en los mismos términos que Batipart Immo Long Terme, S.à r.l.

En caso de que ningún accionista lo haga, Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. dispondrá de un plazo de 2 meses para transmitir las acciones al potencial adquirente en los términos que hubiera notificado a los demás accionistas. De no realizar la transmisión en el referido plazo, deberá iniciar de nuevo el proceso descrito con anterioridad.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de los estatutos de la Sociedad en caso de cambio de control.

d) Transmisión de derechos de suscripción preferente y otorgamiento de opciones

Las reglas previstas para la transmisión de acciones se aplican también, mutatis mutandis, a la transmisión de derechos de suscripción preferente y al otorgamiento de opciones sobre acciones.

e) Cargas sobre las acciones

Ningún accionista que sea parte del Pacto de Accionistas podrá pignorar, gravar ni hipotecar sus acciones de la Sociedad ni realizar cualquier actuación similar en relación con las mismas.

f) Adhesión al Pacto de Accionistas

Las partes del Pacto de Accionistas se comprometieron a que posibles terceros que les adquieran, al menos, un 5% del capital social se adhirieran previamente al Pacto de Accionistas. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que esta cláusula obliga únicamente a las partes firmantes del citado Pacto de Accionistas.

ii. Cláusulas que afectan al derecho de voto

a) Quórum y mayorías

El apartado 2.8 del presente Documento Informativo describe en detalle los requisitos de quórum y mayorías aplicables a la junta general de accionistas de la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en sus estatutos sociales y en la Ley de Sociedades de Capital.

El Pacto de Accionistas recoge esas mismas reglas y, además, dispone lo siguiente:

- a. Mientras Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. sea titular de la mayoría de los derechos de voto de la Sociedad, bastará su voto favorable para la adopción de cualquier acuerdo en junta general.
- b. En caso de que Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. no sea titular de la mayoría de los derechos de voto de la Sociedad pero ostente, al menos, un 33% del capital de la Sociedad y de sus derechos de voto, los demás accionistas firmantes del pacto deberán votar en el mismo sentido que Batipart Immo Long Terme, S.à r.l. o siguiendo sus instrucciones (salvo que no puedan hacerlo por imperativo legal o contractual, en cuyo caso deberán abstenerse en la votación).
- c. Sin perjuicio de lo anterior, los restantes accionistas que sean parte del Pacto de Accionistas podrán votar en el sentido que estimen oportuno, o abstenerse, en relación con cualquier acuerdo referido a:
 - i. las materias que se indican a continuación:
 1. la aprobación de las cuentas anuales, la aplicación del resultado y la gestión social;
 2. el nombramiento y dimisión de consejeros, liquidadores y auditores, así como la ratificación de consejeros nombrados por cooptación;
 3. la aprobación de acciones de responsabilidad contra los consejeros o los liquidadores, así como el ejercicio,

renuncia o finalización de la acción social de responsabilidad frente a los consejeros;

4. la aprobación del balance final de liquidación;
 5. la aprobación de la retribución de los consejeros mediante acciones, opciones sobre acciones o algún método vinculado al valor de las acciones de la Sociedad;
 6. la autorización de cualquier operación entre la Sociedad y los consejeros o cualquier persona vinculada;
 7. la autorización a los consejeros para que lleven a cabo actividades que compitan con las de la Sociedad; y
 8. aquellas decisiones sometidas a la junta por los consejeros debido a la existencia de un conflicto de interés.
- ii. aquellas materias que, de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, requieran de una mayoría cualificada para la adopción de un acuerdo en relación con las mismas, tales como:
1. modificaciones estatutarias;
 2. aumentos o reducciones de capital;
 3. fusión, escisión, transformación, cesión global de activos y pasivos o cualquier otra forma de reestructuración societaria;
 4. disolución y liquidación de la Sociedad;
 5. supresión o limitación de los derechos de adquisición preferente;
 6. reactivación de la Sociedad disuelta;
 7. emisión de obligaciones convertibles, obligaciones que atribuyan a sus titulares una participación en las ganancias sociales y otros instrumentos de deuda.
- iii. a partir del 13 de diciembre de 2024, (a) la enajenación de cualquier activo de los que la Sociedad o alguna de sus filiales sea titular; y/o (b) la continuación de la actividad de la Sociedad.

b) Liquidación de la Sociedad

En el plazo de 3 meses a contar desde el 31 de diciembre de 2023, se convocará una junta general para decidir, por mayoría absoluta, acerca de (a) la enajenación de cualquier activo de los que la Sociedad o alguna de sus filiales sea titular; y/o (b) la continuación de la actividad de la Sociedad.

En caso de que se acuerde la enajenación de los activos, el consejo de administración llevará a cabo la misma antes del 31 de diciembre de 2024.

Si, por el contrario, la junta no acordara dicha transmisión, cualquier accionista que sea parte del Pacto de Accionistas podrá exigir, una vez transcurrido un año desde la celebración de la junta, la venta del portfolio de activos por un valor determinado conforme a los criterios descritos en el Pacto de Accionistas.

En cualquier caso, una vez vendida la totalidad del portfolio de activos de la Sociedad, las partes del Pacto de Accionistas procederán a la disolución y liquidación de la Sociedad tan pronto como sea posible.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Segundo de la Circular del MAB 14/2016, tres accionistas de la Sociedad, Batipart Immo Long Terme, S.à.r.l., Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre han adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalente a ventas de acciones dentro de los tres años siguientes desde el 13 de diciembre de 2016, lo cual cubre el periodo de doce meses posterior a la incorporación de la Sociedad en el MAB exigido por la mencionada circular. De conformidad con el artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se opongan a disposición del Proveedor de Liquidez. Adicionalmente, los accionistas que sean parte del Pacto de Accionistas se comprometen a no transmitir sus acciones de la Sociedad durante un periodo de 3 años a contar desde la fecha de firma del Pacto de Accionistas, esto es, hasta el 13 de diciembre de 2019 (el Periodo de Lock-Up).

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 22 de mayo de 2017, la junta general ordinaria de accionistas adoptó los acuerdos necesarios para adaptar los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción de los apartados 2 y 3 del artículo 7 de los Estatutos Sociales).

"ARTÍCULO 7. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

(...)

7.2 No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

7.3 El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 bis de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 7 BIS – COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES

a) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 7 ter de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 7 TER – EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la junta general de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere necesario o conveniente para los intereses sociales

y, en todo caso, cuando lo soliciten un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, de conformidad con el orden del día comunicado por los accionistas solicitantes.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio, incluso si el mismo se encontrara fuera del término municipal en que radique el domicilio social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, 1 mes, salvo en aquellos casos en que la ley prevé una antelación mayor.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

b) Quórum de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 50% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de

antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Se permitirá la asistencia remota a la junta general mediante videoconferencia u otros sistemas técnicamente equivalentes que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real. Los asistentes a la junta general por estos medios se considerarán, a todos los efectos, como asistentes a la misma y en una única reunión. La convocatoria indicará la posibilidad de asistencia mediante videoconferencia o medio técnico equivalente, especificando la forma en que podrá efectuarse, haciendo constar el sistema de conexión y los lugares en que estén disponibles los medios técnicos necesarios para asistir y participar en la reunión.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la junta general podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, sea o no accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por cualquier medio telemático o audiovisual, siempre y cuando en este último caso quede constancia de la misma en soporte, película, banda magnética o informática y se garantice la identidad del accionista y representante designado. Si no constare en documento público deberá ser especial para cada junta general.

La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado. La representación es siempre revocable. La asistencia del representado a la junta general tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, el vicepresidente y el vicesecretario, en caso de existir. En defecto de todos los anteriores, actuarán como presidente y secretario las personas designadas por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate en las sesiones de la junta general y, al tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

Salvo en aquellos casos en que la ley exija una mayoría superior, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del 50% de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados.

A este respecto, para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general al final de la reunión y, en su defecto, y dentro del plazo de 15 días, por el presidente de la junta general y 2 accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 10 de octubre de 2017, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 26 de julio, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB (“**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.”

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba del accionista único instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas

en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.010,35 euros en efectivo y 28.437 en acciones de la Sociedad (equivalentes a 300.010,35 euros a un precio de referencia de 10,55 € euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No procede

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con la Sociedad

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, modificada por la Circular 20/2016, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 17 de marzo de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la Sociedad

Catella ha emitido un informe de valoración con fecha 30 de junio de 2017 de los activos propiedad del Grupo. Un resumen de dicho informe se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- El despacho de abogados Clifford Chance S.L.P, con NIF B-80603319 y domicilio en Paseo de la Castellana, 110, 28046, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal, y ha realizado la due diligence legal de aspectos societarios e inmobiliarios.
- La firma de auditoría Mazars Financial Advisory, S.L., con N.I.F. B-61178406 y domicilio en Calle Diputació, 260, 08007, Barcelona, ha emitido un informe de due diligence financiera en cumplimiento de los requisitos establecidos por la Circular 14/2016 del MAB.
- La firma de auditoría Ernst & Young S.L., con N.I.F. B78970506 y domicilio en Calle Raimundo Fernández Villaverde 63-65, 28003, Madrid, como auditor de cuentas de la Sociedad.
- La firma Pérez-Llorca Abogados, S.L.P. con N.I.F. D-81917858 y domicilio en Paseo de la Castellana 50, 28046, Madrid, ha asesorado en la constitución de la Sociedad y en consultas sobre el proceso de incorporación al MAB.

Anexo I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

COPIA

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Delegación Especial de Madrid

Calle Guzmán el Bueno, 139.

28003 Madrid

Comunicación de la opción por la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

D. Adrien Sylvain Blanc, mayor de edad, titular del pasaporte francés número 13AY78150 y con Número de Identificación de Extranjero Y4457712-G, actuando en nombre y representación de la sociedad Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") con Número de Identificación Fiscal número A-87436846, y domicilio fiscal en Calle Alcalá 95, 7º izquierda, 28009 Madrid, en su condición de Consejero Delegado, nombrado en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 3 de diciembre de 2015, ante el Notario D. Andrés Domínguez Nafría con el número 4.258 de su orden de protocolo, copia de la cual se adjunta como Anexo 1, a los efectos de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la "Ley 11/2009"), por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "SOCIMIs"),

EXPONE

- I. Que el accionista único de la Sociedad adoptó con fecha 18 de diciembre de 2015 la decisión de optar por el régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, que resultaría de aplicación desde el periodo impositivo que finalice con posterioridad a la presentación de la presente comunicación de acogimiento a dicho régimen fiscal especial, es decir, desde el 3 de diciembre de 2015, fecha de constitución de la Sociedad.

Se adjunta como Anexo 2 original de la certificación del acta de decisiones del accionista único.

- II. Que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde (i.e. la Delegación Especial de Madrid), la opción por el régimen fiscal especial descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. El ejercicio

3194739.1

		Registro General de la AEAT	
		RGTO DEL. ESP. MADRID	
EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.			
Nº registro:	22/12/2015	RGE / 04257639 / 2015	
Fecha:	22/12/2015	Hora:	09:30

N

social de la Sociedad termina el 31 de marzo de cada año, por lo que el último día para presentar la comunicación para que el régimen especial aplique desde el 3 de diciembre de 2015 es el 31 de diciembre de 2015.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo a todos los efectos y, en especial, con la finalidad de que la Sociedad disfrute del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 para las SOCIMIs desde el periodo impositivo que finalice con posterioridad a la presentación de la presente comunicación de acogimiento a dicho régimen fiscal especial en adelante, es decir, desde el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución de la Sociedad), y se tenga por efectuada la comunicación a que se refiere el artículo 8 de dicha Ley.

En Madrid, a 18 de diciembre de 2015



D. Adrien Sylvain Blanc

Anexo II. Estados Financieros Consolidados e informe de revisión limitada a 30 de junio de 2017

Informe de Revisión Limitada

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

**Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2017**

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios consolidados, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, al 30 de junio de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Restricción de distribución y uso

Este informe ha sido preparado a petición de Eurosic Investment Spain, SOCIMI, S.A. en relación con el proceso de emisión del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el "Documento Informativo") y de verificación y registro del Documento Informativo de para la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad en el Sistema de Interconexión Bursátil, en el Mercado Alternativo Bursátil y, por consiguiente, no deberá ser utilizado para ninguna otra finalidad ni publicado en ningún otro Folleto o documento de naturaleza similar, distinto del Documento Informativo, sin nuestro consentimiento expreso. No admitiremos responsabilidad alguna frente a personas distintas de las destinatarias de este informe.

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/33419
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

ERNST & YOUNG, S.L.



Francisco V. Fernández Romero

4 de agosto de 2017

EUROSIC

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30/06/17

	Descripción	NOTAS	Ejercicio al 30/06/17 (no auditado)	Ejercicio al 31/12/16	
ACTIVO	ACTIVO NO CORRIENTE		113.219.782	77.196.697	
	Inmovilizado intangible	4.1	8.951	0	
	Aplicaciones informáticas		1.091	0	
	Otro inmovilizado intangible		7.860	0	
	Inmovilizado material		169.292	29.331	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.2	169.292	29.331	
	Inversiones inmobiliarias	5.1	112.158.981	76.471.824	
	Terrenos	5.1	51.127.107	36.729.796	
	Construcciones	5.1	54.269.172	36.609.552	
	Inmovilizado en curso y anticipos	5.1	6.762.702	3.132.536	
	Inversiones financieras a largo plazo	6.1	882.559	694.542	
	Otros activos financieros	6.1	882.559	694.542	
	ACTIVO CORRIENTE			41.070.566	16.673.408
	Existencias	7	106.505	303.215	
	Anticipos a proveedores	7	106.505	303.215	
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.119.476	416.375	
	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.2	651.704	25.417	
	Cliente empresas del grupo y asociadas		0	0	
	Personal		15	0	
	Otros créditos con las Adm. Públicas	11	1.229.643	379.825	
	Deudores varios	6.2	238.114	11.133	
	Inversiones financieras a corto plazo	6	6.764.585	0	
	Otros activos financieros		6.764.585	0	
Perdificaciones a corto plazo		50.754	32.398		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	32.029.244	15.921.420		

Las notas 1 a 20 de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017

EUROSIC

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL 01/01/17 AL 30/06/17

	Descripción	NOTAS	Ejercicio al 30/06/17 (no auditado)	Ejercicio al 31/12/16
PATR. NETO Y PASIVO	PATRIMONIO NETO		107.875.694	61.037.128
	Fondos propios	10	107.875.694	61.037.128
	Capital	10	11.292.420	6.568.192
	Capital Escriturado	10	11.292.420	6.568.192
	Prima de emisión	10	54.514.597	13.431.810
	Reservas	10	224.565	25.770
	Reservas consolidadas	10	-206.620	0
	Resultado de ejercicios anteriores		0	0
	Otras aportaciones de socios	10	41.200.000	41.200.000
	Resultado del ejercicio	10	850.732	611.356
	PASIVO NO CORRIENTE		42.738.552	29.588.458
	Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
	Deudas a largo plazo	8	42.728.357	29.588.458
	Obligaciones y otros valores negociables		0	0
	Deudas con entidades de crédito	8	41.842.852	28.966.609
	Acreedores por arrendamiento financiero		0	0
	Otros pasivos financieros	8	885.505	621.849
	PASIVO CORRIENTE		3.676.101	2.433.324
	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0	0
	Provisiones a corto plazo		0	0
	Deudas a corto plazo	8	2.132.314	1.434.285
	Obligaciones y otros valores negociables		0	0
	Deudas con entidades de crédito	8	2.062.868	1.417.697
	Acreedores por arrendamiento financiero		0	0
	Otros pasivos financieros	8	69.446	16.589
	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17	0	0
	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.500.226	999.039
	Proveedores	8	284.095	2.310
	Proveedores empresas del grupo	8 y 17	464.571	245.835
	Personal		8.471	6.080
Pasivos por impuesto corriente		43.839	0	
Otras deudas con Administraciones Públicas	11	273.269	17.345	
Otros acreedores	8	415.981	676.275	
Anticipos de clientes	8	10.000	51.194	
Periodificaciones a corto plazo		43.561	0	
Deuda con características especiales a corto plazo		0	0	
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		154.200.347	93.058.910	

las notas 1 a 20 de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017

EUROSIC

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO DEL PERIODO COMPRENDIDO DEL 01/01/17 AL 30/06/17

	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/01/17 al 30/06/17 (no auditado)	Ejercicio del 01/04/16 al 30/06/16 (no auditado)
OP. CONTINUADAS	Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.953.634	707.083
	Ventas		0	0
	Prestaciones de servicios	13.1	2.953.634	707.083
	Variación existencias productos terminados y en curso de fabricación		0	0
	Trabajos realizados por al empresa para su activo		0	0
	Aprovisionamientos		-2.204	-404
	Consumo de mercaderías		-2.204	-404
	Otros ingresos de explotación		5.553	0
	Ingresos por arrendamientos		0	0
	Resto		5.553	0
	Gastos de personal	13.2	-15.568	-94.338
	Sueldos, salarios y asimilados	13.2	-11.475	-92.658
	Seguridad Social a cargo de la empresa	13.2	-3.649	-1.381
	Otros gastos sociales	13.2	-439	0
	Otros gastos de explotación	13.3	-1.173.348	-172.948
	Servicios exteriores	13.3 y 17	-949.506	-185.129
	Tributos	13.3	-214.486	12.182
	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13.3	0	0
	Otros gastos de gestión corriente	13.3	-9.356	0
	Amortización del inmovilizado	4 y 5	-641.050	-120.437
	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		0	0
	Excesos de provisiones		0	0
	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	538.143	0
	Beneficios por enajenaciones		538.143	0
	Otros resultados		-155.806	0
	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.509.455	319.455
	Gastos financieros	14	-555.223	-159.873
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0	0	
Por deudas con terceros	14	-555.223	-159.873	
RESULTADO FINANCIERO		-555.223	-159.873	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		954.136	159.183	
Impuesto sobre beneficios	11	-103.404	0	
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		850.732	159.183	
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS Y DEL EJERCICIO		850.732	159.183	
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		850.732	159.183	
Resultado atribuido a la sociedad dominante		850.732	159.183	
Resultado atribuido a socios externos		0	0	

Las notas 1 a 20 de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo del 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

en Euros

	30/06/2017	30/06/2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	850.732	159.183
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	850.732	159.183

B) ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2017

en Euros

	Reservas administrativas Reservas legales Reservas especiales	Reservas especiales Reservas legales Reservas especiales	Total			
SALDO INICIAL AL 31 DE MARZO DE 2016	5.000.000	-	-	-	-	5.000.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	159.183	159.183
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO INICIAL AL 30 DE JUNIO DE 2016	5.000.000	-	-	-	159.183	5.159.183
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	452.174	452.174
Otras variaciones del patrimonio neto	1.568.192	25.770	13.431.810	-	41.200.000	56.225.772
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE DE 2016	6.568.192	25.770	13.431.810	-	611.356	61.837.128
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	850.732	850.732
Otras variaciones del patrimonio neto	4.724.228	7.825	41.082.787	-	611.356	45.187.833
Aumento Capital	4.724.228	-	41.082.787	-	-	45.807.015
Reducción Capital	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	154.795	-	-	611.356	456.561
Otras operaciones	-	162.620	-	-	-	162.620
SALDO INICIAL AL 30 DE JUNIO DE 2017	11.292.420	33.595	54.514.597	-	850.732	107.071.344

Las notas 1 a 20 de la memoria abreviada adjunta forman parte de los estados financieros abreviados consolidados correspondientes al ejercicio finalizado al 30 de junio 2017.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 30/06/2017

Descripción	NOTAS	Periodo del 01/01/17 al 30/06/17 (no auditado)	Periodo del 01/01/16 al 30/06/16 (no auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		954.136	159.183
Ajustes del resultado		658.130	280.310
Amortización del inmovilizado	4 y 5	641.050	120.437
Correcciones valorativas por deterioro			0
Variación de provisiones			0
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(538.143)	0
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros			0
Ingresos financieros			0
Gastos financieros	14	555.223	159.873
Cambios en el capital corriente		(1.083.403)	87.516
Existencias		196.710	179.287
Deudores y cuentas a cobrar		(1.703.101)	(223.395)
Otros activos corrientes		(18.356)	2.408
Acreedores y otras cuentas a pagar		397.783	(82.588)
Otros pasivos		43.561	211.804
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(563.111)	(17.841)
Pagos de intereses		(563.111)	(17.841)
Cobros de intereses			
Otros pagos (cobros)			
Cobro (pago) por IS			
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(34.248)	509.168
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(30.307.046)	(24.695.329)
Empresas del grupo y asociadas			
Inmovilizado intangible		0	
Inmovilizado material		(82.016)	
Inversiones inmobiliarias		(23.460.445)	(24.695.329)
Otros activos corrientes		(6.764.585)	
Cobros por desinversiones		1.516.138	0
Empresas del grupo y asociadas			
Inmovilizado material			
Inversiones inmobiliarias		1.516.138	0
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(28.790.908)	(24.695.329)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		45.807.015	0
Emisión de instrumentos de patrimonio		45.807.015	0
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(874.035)	24.837.210
Emisión		795.910	12.100.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas		0	12.100.000
Otras deudas		795.910	
Devolución y amortización de		(1.669.945)	12.737.210
Deudas con entidades de crédito		(1.050.764)	12.737.210
Deudas con empresas del grupo y asociadas			
Pago dividendos		(619.181)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		44.932.980	24.837.210
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		16.107.824	651.048
Efectivo o equivalentes al comienzo de ejercicio	9	15.921.420	2.058.849
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	9	32.029.244	2.709.897

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

1 Información general

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., (en adelante la "**Sociedad Dominante**"), 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, con domicilio social en la calle de Alcalá, número 95, 7ª Izda., 28009 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.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad Dominante 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.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades (en adelante, el "**Grupo**"), siendo EUROSIC SIIC SA el accionista principal de la Sociedad Dominante a fecha de las presentes cuentas, domiciliada en París (Francia), calle Euler número 1, 75009. EUROSIC SIIC SA es una sociedad cotizada en el Euronext Paris - Compartiment A con número de ISIN FRO000038200.

Con fecha 24 de marzo de 2017 el órgano de administración de la Sociedad Dominante ha formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual iniciado el 1 de abril 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016.

En fecha 15 de septiembre de 2016, el entonces accionista único, decidió modificar y determinar el cierre para el ejercicio 2016 ; hasta entonces el cierre social de cada año natural se producía con fecha 31 de marzo. Los presentes estados financieros intermedios corresponden al periodo del 1 de enero al 30 de junio de 2017.

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

Los estados financieros intermedios se han realizado para la salida a bolsa en el mercado alternativo (MAB).

2 Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

2.1 Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante.

Dichas cuentas consolidadas se presentan con lo establecido en:

- Código de Comercio 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil,
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2 de 20 de noviembre, el RD 115/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007,

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

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

Las cifras contenidas en estos estados financieros intermedios consolidados terminados al 30 de junio de 2017 se muestran en euros, salvo mención expresa.

2.2 Se han aplicado la totalidad de los principios contables obligatorios y no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Principios de consolidación

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, y en la Norma de Registro y Valoración 19ª sobre Combinaciones de Negocios, aprobada en el Real Decreto 1514/2007 y modificada posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010.

Los estados financieros intermedios consolidados se han elaborado mediante la aplicación del método de Integración global para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

Dependientes son todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica y domicilio social, sobre las que la Sociedad Dominante ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control, entendiéndose éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si la Sociedad Dominante controla otra entidad se consideran los siguientes criterios: posee la mayoría de los derechos de voto, tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración, puede disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad Dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes se utiliza el método de adquisición, que requiere identificar la empresa adquirente, determinar la fecha de adquisición, cuantificar el coste, reconocer y valorar los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos; y determinar el importe del fondo de comercio o de la diferencia negativa.

El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente (cuando el valor razonable del negocio adquirido sea más fiable, se utilizará éste para estimar el valor razonable de la contrapartida entregada), más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente (independientemente de su probabilidad de que pueda valorarse con fiabilidad).

Los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en los estados financieros intermedios consolidados aplicando el método de integración global, cuya aplicación consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Real Decreto 1159/2010, en particular:

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.
3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
4. Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a los estados financieros intermedios consolidados.
5. Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios consolidados adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad, la inversión en la participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. En los casos aplicables, los resultados de las operaciones de sociedades adquiridas o enajenadas se han incluido desde o hasta la fecha de adquisición o enajenación, según corresponda.

A 30 de junio de 2017, las sociedades dependientes no poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2016, le Sociedad se hizo dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

. Con fecha 29 de junio de 2016 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Hotel Mar Bell, SLU.

. Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Promociones Atocha 40, SLU.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017, le Sociedad realizó la siguiente operación societaria:

. Con fecha 24 de febrero de 2017 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las acciones de Apartamentos Surfing Playa, S.A.

De conformidad con los criterios del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para formulación de los estados financieros intermedios consolidados y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2017, así como el método aplicado para su consolidación:

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Sociedades	País	Domicilio social	Fecha incorporación	Actividad	Participación
Hotel Mar Bell SLU (*)	España	C/Alcalá, 95 – 7ª Izq. 28009 Madrid	29 de junio de 2016	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%
Promociones Atocha 40, SLU (*)	España	C/Alcalá, 95 – 7ª Izq. 28009 Madrid	29 de septiembre de 2016	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%
Apartamentos Surfing Playa, S.A. (*)	España	C/Alcalá, 95 – 7ª Izq. 28009 Madrid	24 de febrero de 2017	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%

(*) Sociedades no auditadas

Las sociedades del grupo se consolidan por el método de Integración Global. Ninguna de la Sociedades cotiza en mercados regulados a 30 de junio de 2017.

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo. Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

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

30.06.2017:

en euros (No auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Hotel Mar-Bell	100%	198.330,00	-310.638,56	-117.014,75	-229.323,31	-102.239,37
Promociones Atocha40	100%	3.000,00	60.655,73	52.056,61	115.712,34	52.056,61
Apartamentos Surfing Playa	100%	79.333,60	7.933,36	1018.567,42	1.058.834,38	1019.060,25
TOTAL		280.663,60	-242.049,47	953.609,28	992.223,41	968.877,49

31.12.2016:

Sociedades	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado a 31.12.16	Total Patrimonio Neto
Hotel Mar Bell SLU (*)	198.330	187.558	-243.088	-255.108	-112.309
Promociones Atocha 40, SLU (*)	3.000	40.277	-	101.891	145.169

Del análisis realizado del coste de la combinación de negocios, de acuerdo a lo contemplado en la norma de registro y valoración 19ª introducida por el apartado tres del artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se modifica el

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

plan general de contabilidad, se desprendió que existía una diferencia entre el coste de la combinación de negocio y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, recogidos por su valor razonable, de acuerdo con el siguiente desglose:

30.06.17:

	Valor razonable registrado en la adquisición
APARTAMENTOS SURFING PLAYA	
Activos	5.338.302
Inmovilizado intangible (nota 4.1)	9.746
Inmovilizado material (nota 4.2)	69.073
Inversiones inmobiliarias (nota 5.1)	4.734.560
Efectivo y equivalentes al efectivo	524.337
Cuentas a cobrar	8.127
Existencias	2.204
Patentes y licencias	-
Pasivos	250.477
Cuentas a pagar y otros pasivos financieros	250.477
Pasivos contingentes	-
Activos netos totales identificables al valor razonable	5.087.824
Socios externos a valor razonable	-
Fondo de comercio derivado de la adquisición	-
Contraprestación transferida	5.087.824

31.12.2016:

	Valor razonable registrado en la adquisición	Valor razonable registrado en la adquisición
	HOTEL MAR BELL	PROMOCIONES ATOCHA 40
Activos	4.596.182	7.139.320
Inmovilizado material	34.322	
Inversiones inmobiliarias	4.378.901	7.103.101
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.807	21
Cuentas a cobrar	169.801	36.198
Existencias	4.351	-
Pasivos	817.194	3.899.671
Cuentas a pagar y otros pasivos financieros	809.499	3.899.671
Pasivos contingentes	7.695	-
Activos netos totales identificables al valor razonable	3.778.988	3.239.649
Socios externos a valor razonable	-	-
Fondo de comercio derivado de la adquisición	-	-
Contraprestación transferida	3.778.988	3.239.649

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

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

2.4.1 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.

2.4.2 Valoración de los activos no corrientes

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

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

2.4.3 Impuesto sobre beneficios

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

2.5 Comparación de la información

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no estaba obligada a preparar cuentas anuales consolidadas del Grupo, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 43 bis del Código de Comercio introducido por el artículo 1º de la Ley 16/2007, al poderse acoger la Sociedad Dominante a las dispensas detalladas en dicho artículo por razones de tamaño, lo hizo debido a que la Sociedad Dominante está preparando su admisión a negociación en el Mercado alternativo Bursátil y que éste en su circular 7/2016 exigía la presentación de las cuentas anuales consolidadas, la nueva circular del Mercado Alternativo Bursátil 15/2016 mantiene dicha obligación.

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de las notas explicativas, las cifras del periodo del 1 de enero de 2017 al 30 de junio del 2017.

El comparativo del año 2016 al que se refieren estas cuentas consolidadas está constituido por la Sociedad dominante y las sociedades siguientes:

. Hotel Mar Bell SLU

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

. Promociones Atocha40, SLU

Por otra parte, el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 sólo ha tenido una duración de nueve meses mientras que la situación contable a 30 de junio 2017 ha tenido una duración de seis meses. A su vez la información a 30 de junio de 2016 ha tenido una duración de tres meses. Como consecuencia, las cifras no son comparables.

2.6 Contrato de gestión

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

	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Management fees	808.301	703.738
Total Management fees	808.301	703.738

3 Criterios de consolidación

3.1 Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

3.2 Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros intermedios del Grupo se incorporan a los estados intermedios consolidados del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.

2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en los estados financieros intermedios consolidados, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo; La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- d) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

3.3 Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro

- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.4 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

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

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

3.5 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

El Grupo no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad Dominante revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.6 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI.

3.7 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

El Grupo como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.8 Activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

El Grupo determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

- Préstamos y partidas a cobrar:

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y fianzas otorgados a terceros. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el epígrafe de "clientes y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado. Los préstamos y cuentas a cobrar a largo plazo se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección del Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance consolidado, cuando existe un derecho, exigiéndole legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

- Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro de valor si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan transcurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Entre las evidencias de pérdida por deterioro de valor se pueden incluir indicaciones de que los deudores o un Grupo de deudores está experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entraran en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indicasen que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

Para la categoría de préstamos y cuentas a cobrar, el importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de Interés efectivo original del activo financiero. El importe en libros del activo se reduce y el Importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta el vencimiento tienen un tipo de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro de valor es el tipo de interés efectivo anual determinado de acuerdo con el contrato. Como medida práctica, el Grupo puede estimar el deterioro del valor en función del valor razonable de un instrumento utilizando un precio observable del mercado.

Si en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y el descenso se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 30 de junio de 2017 el Grupo no tiene descubiertos bancarios.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

3.10 Patrimonio neto

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere participaciones de la Sociedad dominante (participaciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuestos sobre las ganancias), se deduce del patrimonio atribuible a los socios de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad Dominante.

3.11 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

Los gastos de emisión de préstamos bancarios, constituidos por honorarios de asesoramiento, de gastos de formalización de actas y de gastos de corretaje, se distribuyen sobre la duración del préstamo, prorata temporis.

3.12 Impuestos corrientes y diferidos

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.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

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 impositivas 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 impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

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

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

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

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 impositivas negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

3.13 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

3.14 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.15 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras o haberes variables y sus gastos asociados.

En caso de que algunos empleados perciban como parte de su remuneración una aportación a un plan de pensiones de aportación definida gestionada de forma externalizada y se reconozca como gasto de personal, se reconocerá un pasivo por este concepto si existe alguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.16 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

3.17 Costes por intereses

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

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

3.18 Fianzas

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

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Cuando la fianza sea a corto plazo, no será necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

4 Inmovilizado intangible y material

4.1 Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible comprende gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final
	31/12/2016			30/06/2017
GASTOS DE DESARROLLO	0	8.353	0	8.353
APLICACIONES INFORMÁTICAS	0	1.393	0	1.393
VALORES BRUTOS	0	9.746	0	9.746

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final
	31/12/2016			30/06/2017
GASTOS DE DESARROLLO	0	0	493	493
APLICACIONES INFORMÁTICAS	0	0	302	302
AMORTIZACIONES	0	0	795	795

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final
	31/12/2016			30/06/2017
GASTOS DE DESARROLLO	0	8.353	-493	7.860
APLICACIONES INFORMÁTICAS	0	1.393	-302	1.091
VALORES NETOS	0	9.746	-795	8.951

A 31 de diciembre de 2016 no había inmovilizado intangible.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material comprende instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2017, las partidas que componen el inmovilizado material del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31/12/2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final (no auditado) 30/06/2017
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	34.322	69.073	82.016	185.411
VALORES BRUTOS	34.322	69.073	82.016	185.411

Cuenta	Saldo inicial 31/12/2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 30/06/2017
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	4.991	-	11.128	16.119
AMORTIZACIONES	4.991	-	11.128	16.119

Cuenta	Saldo inicial 31/12/2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 30/06/2017
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	29.331	69.073	70.888	169.292
VALORES NETOS	29.331	69.073	70.888	169.292

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Al 31 de diciembre de 2016, las partidas que componen el inmovilizado material del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	34.322	-	34.322
VALORES BRUTOS	-	34.322	-	34.322

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	-	4.991	4.991
AMORTIZACIONES	-	-	4.991	4.991

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	34.322	- 4.991	29.331
VALORES NETOS	-	34.322	- 4.991	29.331

5 Inversiones inmobiliarias

5.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden hoteles, viviendas y apartamentos turísticos en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo

Al 31 de diciembre de 2016, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Cuenta	Saldo inicial 31/03/2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Reclasificación	Saldo final 31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	3.581.256	12.789.430	0	36.729.736
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.975.128	7.900.744	14.394.925	-88.430	37.182.367
INVERSIONES OBRAS	64.092	0	2.980.014	88.430	3.132.536
VALORES BRUTOS	35.398.270	11.482.000	30.164.369	0	77.044.639

Cuenta	Saldo inicial 31/03/2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Reclasificación	Saldo final 31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	0	0	0	0	0
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	76.399	0	496.416	0	572.815
INVERSIONES OBRAS	0	0	0	0	0
AMORTIZACIONES	76.399	0	496.416	0	572.815

Cuenta	Saldo inicial 31/03/2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Reclasificación	Saldo final 31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	3.581.256	12.789.430	0	36.729.736
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.898.729	7.900.744	13.898.509	-88.430	36.609.552
INVERSIONES OBRAS	64.092	0	2.980.014	88.430	3.132.536
VALORES NETOS	35.321.871	11.482.000	29.667.953	0	76.471.824

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Al 30 de junio de 2017, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31/12/2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Bajas	Reclasificación	Saldo final (no auditado) 30/06/2017
INVERSIONES TERRENOS	36.729.736	56.820	14.834.930	494.379	0	51.127.107
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	37.182.367	4.677.740	13.684.681	493.523	321.299	55.372.565
INVERSIONES OBRAS	3.132.536	0	4.039.509	0	-321.299	6.850.745
VALORES BRUTOS	77.044.639	4.734.560	32.559.119	987.902	0	113.350.417

Cuenta	Saldo inicial 31/12/2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Bajas	Reclasificación	Saldo final (no auditado) 30/06/2017
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	572.815	0	541.085	10.507	0	1.103.393
INVERSIONES OBRAS	0	0	88.044	0	0	88.044
AMORTIZACIONES	572.815	0	629.128	10.507	0	1.191.437

Cuenta	Saldo inicial 31/12/2016	Altas por combinación de negocios (nota 2.3)	Altas	Bajas	Reclasificación	Saldo final (no auditado) 30/06/2017
INVERSIONES TERRENOS	36.729.736	56.820	14.834.930	494.379	0	51.127.107
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	36.609.552	4.677.740	13.143.596	483.016	321.299	54.269.172
INVERSIONES OBRAS	3.132.536	0	3.951.465	0	-321.299	6.762.702
VALORES NETOS	76.471.824	4.734.560	31.929.991	977.395	0	112.158.981

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017:

- Un hotel (Vistamar) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel y apartamentos turísticos (Cecilia) situados en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel (Monterrey) situado en Roses (Girona) adquirido el 1 de febrero de 2017,
- Un complejo de apartamentos turísticos (Surfing Playa) situado en Santa Ponça (Mallorca) por medio de la adquisición del 100% del capital social de la sociedad propietaria del activo (Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.) en fecha 24 de febrero de 2017.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas al 31/12/2016 asciende a 33 millones de euros.

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 85 millones de euros al 30/06/2017. Conciernen solamente la Sociedad Dominante. Las Sociedades dependientes no tienen tales garantías.

La sociedad Dominante ha realizado durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 unas ventas de unidades de ciertos activos con unos precios fijados de antemano, generando un beneficio antes de impuestos de 538.143 euros.

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio de 9 meses terminado el 31 de diciembre de 2016:

- Apartamentos turísticos de complejo de apartamentos (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016; y
- Un hotel (Hotel Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias al 31.12.2016 asciende a 77 millones de euros.

5.1.1 Pérdidas por deterioro

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.

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.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Los valores de tasación se detallan a continuación:

Inmueble	Valor de tasación
El Estartit - Girona	21.130.000
El Puerto - Fuengirola	16.620.000
Las Terrazas - Málaga	20.260.000
Tropicana - Torremolinos	7.660.000
Hotel Mar Bell - Soller	6.270.000
Atocha 40 - Madrid	7.770.000
Bailen - Madrid	5.566.000
Vistamar – Porto Colom	11.850.000
Cecilia – Porto Colom	6.100.000
Monterrey - Roses	12.700.000
Surfing Playa – Santa Ponça	5.910.000
TOTAL	121.836.000

5.1.2 Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 30 de junio de 2017 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

5.1.3 Bienes totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2017, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

5.1.4 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.

5.1.5 Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 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:

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

	30.06.2017 (no auditado)		
	A-DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A+DE 5 AÑOS
EL ESTARTIT - Girona	1.356.897	5.427.588	4.741.844
EL PUERTO - Fuengirola	941.312	3.765.248	3.271.818
LAS TERRAZAS - Malaga	1.270.820	5.083.280	11.189.500
TROPICANA - Torremolinos	980.000	-	-
MAR BELL - Soller	373.889	1.495.556	3.178.056
ATOCHA 40 - Madrid	229.655	311.335	-
BAILEN - Madrid	-	-	-
VISTAMAR - Mallorca	592.000	2.760.200	6.524.333
CECILIA - Mallorca	232.000	2.016.267	4.584.667
MONTERREY - Girona	500.000	2.883.333	6.708.332
SURFING PLAYA - Mallorca	373.069	1.980.828	4.787.001
Total Ingresos por arrendamiento	6.849.642	25.723.635	44.985.552

	31.12.2016		
	A-DE 1 AÑO	Desde 1 hasta 5 AÑOS	A+DE 5 AÑOS
EL ESTARTIT - Girona	1.356.897	5.427.588	5.420.293
EL PUERTO - Fuengirola	941.312	3.765.248	3.742.474
LAS TERRAZAS - Malaga	1.270.820	5.189.182	11.719.007
TROPICANA - Torremolinos	55.000	-	-
MAR BELL - Soller	373.889	1.495.556	3.178.056
ATOCHA 40 - Madrid	229.655	311.335	-
BAILEN - Madrid	-	-	-
Total Ingresos por arrendamiento	4.227.573	16.188.909	24.059.831

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

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

6 Inversiones financieras

6.1 Inversiones financieras a corto y largo plazo

Al 30.06.2017

Concepto	31.12.2016	Altas	Bajas	30.06.2017 (no auditado)
Fianzas	694.542	220.667	32.650	882.559
Inversiones financieras a largo plazo	694.542	220.667	32.650	882.559
Inversiones financieras a corto plazo	-	6.764.585	-	6.764.585

Al 31.12.2016

Concepto	31.03.2016	Altas	Bajas	31.12.2016
Fianzas	383.035	311.507	-	694.542
Inversiones financieras a largo plazo	383.035	311.507	-	694.542

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados a institutos por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años.

El epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo corresponde a un depósito para la adquisición de un inmueble que se encuentra en periodo de liquidación dentro de concurso de acreedores. Dicho importe ha sido depositado en el juzgado de Granada a la espera de resolución

6.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Concepto	31.12.2016	30.06.2017 (no auditado)
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	25.417	651.704
Deudores varios	11.133	238.114
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36.550	889.818

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

7 Existencias

	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Anticipos a proveedores Grupo	0	297.461
Anticipos a proveedores	6.505	5.754
Anticipos a proveedores de inmovilizado	100.000	-
Total Existencias	106.505	303.215

8 Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

Al 30.06.2017

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 30.06.2017 (no auditado)	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.899.725	10.687.439	31.155.413	43.742.577
Otros pasivos financieros	69.446	-	885.505	954.950
Prov. Intereses devengados a pagar	163.143	-	-	163.143
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.174.647	-	-	1.174.647
Proveedores	284.095	-	-	284.095
Proveedores empresas del grupo	464.571	-	-	464.571
Otros acreedores	415.981	-	-	415.981
Anticipos de clientes	10.000	-	-	10.000
TOTAL	3.306.960	10.687.439	32.040.918	46.035.317

Al 31.12.2016

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.245.112	6.622.017	22.344.592	30.211.721
Provision Intereses devengados a pagar	172.585	-	-	172.585
Otros pasivos financieros	16.588	-	621.849	638.437
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	975.614	-	-	975.614
Proveedores	2.310	-	-	2.310
Proveedores empresas del grupo	245.835	-	-	245.835
Otros acreedores	676.275	-	-	676.275
Anticipos de clientes	51.194	-	-	51.194
TOTAL	2.409.899	6.622.017	22.966.441	31.998.357

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 30.06.17:

Entidad	Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 30.06.2017 (no auditado)	VENCIMIENTO EN AÑOS							
		A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A+DE 5 AÑOS	TOTAL	
EIS		1.857.725	2.472.360	2.472.360	2.472.360	2.472.360	30.607.460	42.354.624	
HMB		42.000	199.500	199.500	199.500	199.500	547.953	1.387.953	
PA40		0	0	0	0	0	0	0	
ASP		0	0	0	0	0	0	0	
	Deudas con entidades de crédito	1.899.725	2.671.860	2.671.860	2.671.860	2.671.860	31.155.413	43.742.577	

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.16:

Entidad	Vencimiento de los instrumentos financieros al 31.12.16	VENCIMIENTOS EN AÑOS						
		A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A+DE 5 AÑOS	TOTAL
EIS		1.203.112	1.517.993	1.517.993	1.517.993	1.517.995	22.344.592	29.619.678
HMB		42.000	168.000	168.000	168.000	46.043	0	592.043
PA40		0	0	0	0	0	0	0
	Deudas con entidades de crédito	1.245.112	1.685.993	1.685.993	1.685.993	1.564.038	22.344.592	30.211.721

Los préstamos tienen un tipo de interés entre el 2.125% y 2.7% a 30 de junio como a 31 de diciembre. A su vez todos tienen garantías hipotecarias (ver nota 5.1).

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Al 31.12.2016 como al 31.06.2017, no existe riesgo procedente de instrumentos financieros.

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo 2016 y 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	15,5	29,1
(Euros)		
Total pagos realizados	7.480.639	5.455.132
Total pagos pendientes	329.770	232.678

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo 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.

9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Concepto	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Tesorería	32.029.244	15.921.420
TOTAL	32.029.244	15.921.420

Este epígrafe incluye depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 30 de junio de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016.

10 Fondos propios

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es el siguiente:

Al 30.06.2017

Concepto	31.12.2016	Aumentos	Disminuciones	30.06.2017 (no auditado)
Capital social	6.568.192	4.724.228	0	11.292.420
Prima de emisión	13.431.810	41.082.787	0	54.514.597
Reserva legal sociedad dominante	12.885	77.397	0	90.282
Reservas Sociedad Dominante	12.885	121.397	0	134.282
Reservas Sociedades Dependientes	0	-206.620	0	-206.620
Resultado del ejercicio	611.356	850.733	611.356	850.733
Aportaciones de socios	41.200.000	0	0	41.200.000
Total	61.837.128	46.649.922	611.356	107.875.694

Al 31.12.2016

Concepto	31.03.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2016
Capital social	5.000.000	1.568.192	0	6.568.192
Prima de emisión	0	13.431.810	0	13.431.810
Reserva legal	0	12.885	0	12.885
Reservas Sociedad Dominante	0	12.885	0	12.885
Resultado del ejercicio	128.848	611.356	128.848	611.356
Aportaciones de socios	0	41.200.000	0	41.200.000
Total	5.128.848	56.837.128	128.848	61.837.128

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Composición del accionariado a 30 de junio de 2017:

Denominación Social	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Eurosic SIIC SA	7.453.375	66,00%	7.453.375
Euler Hermes Reinsurance AG	1.559.515	13,81%	1.559.515
Allianz Invest Pierre	1.039.677	9,21%	1.039.677
Balestra SAS	515.751	4,57%	515.751
Trebol de Diagonal SL	515.751	4,57%	515.751
Resto de accionistas	208.351	1,85%	208.351
	11.292.420	100%	11.292.420

Composición del accionariado a 31 de diciembre de 2016:

Denominación Social	Número de acciones	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Eurosic SIIC SA	1 hasta 5.000.000	5.000.000	76,12%	5.000.000
Euler Hermes Reinsurance AG	5.000.001 hasta 5.940.915	940.915	14,33%	940.915
Allianz Invest Pierre	5.940.916 hasta 6.568.192	627.277	9,55%	627.277
		6.568.192	100%	6.568.192

Durante el periodo 2017 han acordado cinco ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad Dominante en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iii) Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al órgano de administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.581 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iv) Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,55 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(v) Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración, en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los tres principales accionistas,

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

Como consecuencia de las mencionadas ampliaciones de capital, el capital social de la Sociedad Dominante ha quedado fijado en la cuantía de 11.292.420 €, representado por 11.292.420 acciones de 1 euro de valor nominal. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones, salvo por lo previsto en los estatutos sociales.

A fecha 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante está formado por 6.568.192 acciones numeradas del 1 al 6.568.192 con un valor nominal de 1,00 euros. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones más allá de los establecidos en los estatutos sociales.

Durante el ejercicio no se han realizado transacciones con acciones propias. No existiendo a 30 de junio de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016 absolutamente ninguna acción propia en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta.

Reserva legal

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.

Reservas Sociedad Dominante

El resultado a 31 de diciembre de la Sociedad Dominante ha sido distribuido en dividendos por un 80% de su importe (619.181 euros). La parte no distribuida ha sido aplicada a reserva legal por 77.398 euros y a reservas voluntarias por 77.398 euros. A su vez Atocha 40 ha repartido dividendos que se han clasificado como Reservas por 44 miles de euros.

Reservas Sociedades Dependientes

Las reservas de Sociedades Dependientes a 30 de junio de 2017 se elevan a -206.620 euros y provienen de Hotel Mar Bell, S.L.U. y Promociones Atocha 40, S.L.U. que fueron adquiridas en 2016.

11 Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones, por establecerlo así las respectivas normativas, tienen diferente consideración y tratamiento a efectos de su tributación en el impuesto sobre sociedades y en la elaboración de este balance, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades al 30.06.2017 es la siguiente:

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS				
	30.06.2017 (no auditado)		31.12.2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	850.732		611.356	
	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	103.404	0	0	0
Diferencias definitivas no deducibles	0	0	0	0
Diferencias temporarias imponibles	0	0	0	0
- con origen en el ejercicio	0	0	0	0
- con origen en ejercicios anteriores	0	0	0	0
Compensación de B.I. negativas	0	0	0	0
Base imponible (resultado fiscal)	954.136	0	611.356	0

	30.06.2017	31.12.2016
Activos por impuesto corriente		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	216,96	216,96
IVA	1.229.426	379.608
	1.229.643	379.825
Pasivos por impuesto diferido		
Pasivos por impuesto corriente	-43.839	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-273.269	-17345
IRPF	-169.902	-17345
Seguridad Social	-379	
IVA	0	
Otros o impuestos	-102.988	
	-317.108	-17.345

Se han dotado durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017 provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios. No se han registrado contingencias de carácter fiscal. No hay ningún acontecimiento posterior al cierre que suponga una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

Teniendo en cuenta la casuística de ajustes de homogeneización y consolidación, y puesto que el grupo no está sometido al régimen de consolidación fiscal, se ha considerado adecuado por motivos de interpretación la inclusión de los datos referentes a la conciliación de resultado contable y base fiscal de las sociedades individuales. En cualquier caso, las diferencias existentes con los datos incluidos en los presentes estados financieros consolidados de las sociedades del grupo no se consideran significativas y por tanto, no distorsionan la lectura e interpretación de dichos datos.

Los saldos acreedores con las administraciones públicas por iva corresponden a las devoluciones por IVA del periodo.

Pese a estar acogida al régimen Socimi, la sociedad se ha registrado un pasivo por impuesto corriente correspondiente al devengo de venta de unidades que no cumplen con el régimen Socimi.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

12 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 30 de junio de 2017 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI.

Los inmuebles propiedad del Grupo y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Festa) situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016,
- Un hotel (Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.
- Adquisición de una sociedad el 29 de junio de 2016, Hotel Mar-Bell, S.L.U., en cuyo balance figuraba un inmueble (Hotel Mar-Bell) situado en Soller (Mallorca).
- Adquisición de una sociedad el 29 de septiembre de 2016, Promociones Atocha 40, S.L.U., en cuyo balance figura un inmueble situado en calle Atocha 40 de Madrid, adquirido el 25 de septiembre de 2014
- Un hotel (Vistamar) situado en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel y apartamentos turísticos (Cecilia) situados en Porto Colom (Mallorca) adquirido el 31 de enero de 2017,
- Un hotel (Monterrey) situado en Roses (Girona) adquirido el 1 de febrero de 2017,
- Adquisición de una sociedad el 24 de febrero de 2017, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., en cuyo balance figura un conjunto de apartamentos turísticos (Surfing Playa) situados en Santa Ponça (Mallorca).

13 Ingresos y gastos consolidados

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 2.762 miles de euros (707 miles de euros a 30 de Junio de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 191 miles de euros (0 a 30 de junio de 2016).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo por actividades se relaciona a continuación:

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Ingresos	30.06.2017 (no auditado)	30.06.2016 (no auditado)
Sub-total Ingresos por arrendamiento	2.762.181	707.083
Sub-total refacturación de gastos	191.453	0
Total Ingresos	2.953.634	707.083

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

13.2 Gastos de personal

Gastos de personal	30.06.2017 (no auditado)	30.06.2016 (no auditado)
Sueldos y salarios	11.475	92.858
Cargas sociales	3.649	1.381
Otros gastos sociales	439	0
TOTAL	15.563	94.239

13.3 Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación	30.06.2017 (no auditado)	30.06.2016 (no auditado)
Servicios exteriores	949.506	185.129
Tributos	214.486	-12.182
Perdidas por deterioro	0	1
Otros gastos de gestión	9.356	0
TOTAL	1.173.348	172.948

14 Resultado financiero consolidado

	30.06.2017 (no auditado)	30.06.2016 (no auditado)
Intereses deudas	-555.223	-159.873
RESULTADO FINANCIERO	-555.223	-159.873

15 Información sobre el medio ambiente

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

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

16 Política de gestión de riesgos

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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 su rentabilidad financiera.

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

16.1 Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente, en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

- *Riesgo de tipo de cambio*

El Grupo opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que el Grupo no realiza.

- *Riesgo de precio*

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, el Grupo no está expuesto de forma significativa al riesgo del precio de los títulos de capital.

- *Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

16.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como bajo, ya que los arrendatarios son de alta calidad crediticia ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente o trimestralmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte del Grupo se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 6)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Nota 6)

16.3 Riesgo de liquidez

El Grupo afronta muchos riesgos e incertidumbres relacionados con la economía global, la industria en particular y el entorno crediticio que podrían afectar materialmente su plan.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

16.4 Riesgo de Capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

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

Concepto	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	41.842.852	28.966.609
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.062.868	1.417.697
Sub-total deuda financiera (a)	43.905.720	30.384.306
Patrimonio neto (b)	107.875.694	61.837.128
Índice de apalancamiento (a / b)	0,41	0,49

Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto:



EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Concepto	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Posición neta de tesorería	32.029.244	15.921.420
Patrimonio neto	107.875.694	61.837.128
% Posición neta de tesorería / Patrimonio neto	29,69%	25,75%

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables. Adicionalmente, su evolución con respecto al ejercicio precedente ha sido muy positiva.

17 Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.

A continuación se desglosan los saldos y transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones de balance	Entidad	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Anticipo proveedores grupo	Eurosic Management Spain	0	297.461
TOTAL ACTIVO		0	297.461
Proveedores empresas del grupo	Eurosic Management Spain	464.571	245.835
TOTAL PASIVO		464.571	245.835

Detalle de las operaciones de cuenta de resultados	Entidad	30.06.2017 (no auditado)	30.06.2016 (no auditado)
Servicios exteriores	Eurosic Management Spain	808.301	104.370
TOTAL GASTOS		808.301	104.370

b) Administradores y alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de administración independientes. Dicha cantidad debe ser fijada por la Junta General, la cual ha sido fijada en la cantidad de 6.000 euros anuales.

Durante el periodo del 1 de abril del 2016 al 31 de diciembre del 2016 al que se refiere esta memoria se ha remunerado a los consejeros independientes del Consejo de Administración con un importe de 4.000 euros.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Durante el periodo del 1 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017 al que se refiere esta memoria se ha remunerado a los consejeros independiente del Consejo de Administración con un por importe de 6.000 euros.

No se han satisfecho otros conceptos en concepto de retribución en el ejercicio del 1 de abril del 2016 al 31 de diciembre del 2016 ni en el ejercicio del 1 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017.

Las remuneraciones percibidas por los consejeros independientes del Consejo de la Sociedad Dominante han sido las siguientes:

Al 31.12.16

	Sueldos y otras remuneraciones
Consejero independiente del Consejo	4.000

Al 30.06.17

	Sueldos y otras remuneraciones
Consejeros independientes del Consejo	6.000

Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal y adicionalmente durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 y el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 no ha habido personal del Grupo que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

Ejercita funciones relativas a los objetivos generales del Grupo: Planifica, dirige y controla las actividades del Grupo, de forma directa o indirecta.

Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos del Grupo o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

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. El administrador afectado se deberá 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

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

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, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio del 2017, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Eurosic Investment Spain Socimi SA.

18 Otra información

18.1 Número de empleados

Numero medio	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Fijos	1	1,27
Eventuales	0	0
Total	1	1,27

Numero medio	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Directores	0	0
Mandos intermedios	0	0
Técnicos	0	0
Otros	1	1,27
Total	1	1,27

Numero medio	30.06.2017 (no auditado)	31.12.16
Mujeres	1	1,27
Hombres	0	0
Total	1	1,27

18.2 Número de empleados a terminación del ejercicio



EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Numero	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Fijos	1	2
Eventuales	0	0
Total	1	2

Numero	30.06.2017 (no auditado)	31.12.2016
Directores	0	0
Mandos intermedios	0	0
Técnicos	0	0
Otros	1	2
Total	1	2

Numero	30.06.2017 (no auditado)	31.12.16
Mujeres	1	2
Hombres	0	0
Total	1	2

Durante el ejercicio terminados a 31 de diciembre de 2016 y el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017 la sociedad no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

18.2 Avaless y garantías

La Sociedad Dominante ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (ver Nota 5.1).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos o garantías por un valor total de 41.836.553 euros para los inmuebles El Puerto, El Estartit, Las Terrazas, Vistamar y Cecilia. Ha recibido también para dichos inmuebles una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados así como una garantía sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

La Sociedad dependiente Hotel Mar Bell ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

La Sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa ha recibido un aval por valor de 299.600 euros.

18.3 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores de las sociedades del Grupo durante el ejercicio 2016 por trabajos de auditoría de cuentas anuales consolidadas han ascendido a 24.500 euros así como 8.000 Euros por otros trabajos.

Los honorarios devengados por los auditores de la sociedad durante el periodo del 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017 por trabajos de auditoría de los estados financieros han ascendido a 15.000 euros así como 4.500 Euros por otros trabajos.



EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

19 Hechos posteriores al cierre

La Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones que componen el capital social de Flen, S.L., con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid, en fecha 18 de julio de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.

20 Información financiera por segmentos

20.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 30 de junio de 2017 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de inversión en propiedades de uso de viviendas,
- Actividad de inversión en propiedades de uso de hoteles,

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

20.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El siguiente cuadro presenta la información sobre los ingresos y gastos de los segmentos operativos del Grupo correspondientes al periodo de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017 y el ejercicio de tres meses terminado el 30 de junio de 2017.

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Ingresos y gastos			
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	137.337	2.816.297	2.953.634
Otros ingresos de explotación	0	5.553	5.553
Consumo mercancías	0	-2.204	-2.204
Sueldos y salarios	-11.409	-4.154	-15.563
Gastos de explotación	-28.346	-1.145.002	-1.173.348
Otros resultados	-39.806	-116.000	-155.806
Resultado neto por venta de activos y amortización	-5.719	-635.331	-641.050
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	538.143	538.143
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	0	-555.223	-555.223
Diferencias de cambio	0	0	0
Impuesto sobre las ganancias	0	-103.404	-103.404
Total a 30 de junio de 2017	52.057	798.675	850.733

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Ingresos y gastos			
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	0	707.083	707.083
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Consumo mercancías	0	-404	-404
Sueldos y salarios	0	-94.239	-94.239
Gastos de explotación	0	-172.948	-172.948
Otros resultados	0	0	0
Resultado neto por venta de activos y amortización	0	-120.437	-120.437
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0	0	0
Ingresos financieros	0	0	0
Gastos financieros	0	-159.873	-159.873
Diferencias de cambio	0	0	0
Impuesto sobre las ganancias	0	0	0
Total a 30 de junio de 2016	0	159.183	159.182

El siguiente cuadro presenta la información sobre los activos y pasivos de los segmentos operativos del Grupo al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 respectivamente:

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Activos			
Inmovilizado intangible	0	8.951	8.951
Inmovilizado material (Nota 6)	0	169.292	169.292
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	12.638.732	99.520.249	112.158.981
Activos financieros no corrientes	33.337	849.222	882.559
Existencias	0	106.505	106.505
Deudores comerciales y otros activos corrientes	42.087	2.077.389	2.119.476
Activos financieros corrientes	0	6.764.585	6.764.585
Total a 30 de junio de 2017	12.714.156	109.496.193	122.210.349

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Activos			
Inmovilizado material (Nota 4)	0	29.331	29.331
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	12.476.625	63.995.199	76.471.824
Activos financieros no corrientes	33.037	661.505	694.542
Existencias	0	303.215	303.215
Deudores comerciales y otros activos corrientes	1.529	414.846	416.375
Activos financieros corrientes	0	0	0
Total a 31 de diciembre de 2016	12.511.191	65.404.096	77.915.287

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Pasivos			
Provisiones a largo plazo	0	10.195	10.195
Pasivos financieros no corrientes	0	885.505	885.505
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	0	43.905.720	43.905.720
Pasivos financieros corrientes	21.900	47.546	69.446
Pasivos operativos	81.353	1.418.873	1.500.226
Total a 30 de junio de 2017	103.253	46.267.839	46.371.092

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Pasivos			
Provisiones a largo plazo	0	10.195	10.195
Pasivos financieros no corrientes	27.011	594.838	621.849
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	0	30.384.306	30.384.306
Pasivos financieros corrientes	16.588	0	16.588
Pasivos operativos	14.642	984.397	999.039
Total a 31 de diciembre de 2016	58.241	31.973.736	32.031.977

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

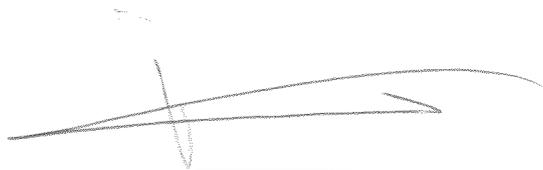
EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

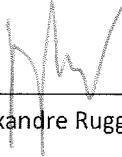
EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D. Nicolas Alexandre Ruggieri

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D. Yan Paul Perchet

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D. Jean-Louis Charon

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D. Nicolas Boulet

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)

D. Jean-Louis Charon

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

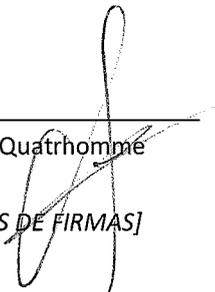
EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)


D. Jean-Pierre Quatrhomme

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)



D. Alain Ansaldi

[FIN DE PÁGINAS DE FIRMA]

EUROSIC

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

Notas correspondientes a los Estados Financieros intermedios consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2017

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estos estados financieros abreviados consolidados, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (49 páginas)

D. Jean-Pierre Quatrhomme

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

**Anexo III. Cuentas Anuales Consolidadas e informe del auditor para el ejercicio
finalizado el 31 de diciembre 2016**

Informe de Auditoría Independiente

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

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016**



Building a better
working world

Eye Estudios Empresariales, A.I.E.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 800
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. por encargo de la Dirección:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. (la sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores 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 de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

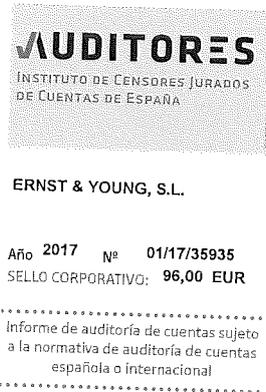
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.



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

Francisco V. Fernández Romero

4 de agosto de 2017

EUROSIC

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31/12/2016

	Caja/illa	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16	Ejercicio del 03/12/15 al 31/03/16
ACTIVO	101	ACTIVO NO CORRIENTE		77.195.697	35.704.806
	111	Inmovilizado material		29.331	0
	113	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4	29.331	0
	115	Inversiones inmobiliarias	5.1	76.471.824	35.321.871
		Terrenos	5.1	36.729.736	20.359.050
		Construcciones	5.1	36.609.552	14.898.729
		Inversiones en curso	5.1	3.132.536	64.092
	126	Inversiones financieras a largo plazo	6.1	694.542	383.035
	131	Otros activos financieros	6.1	694.542	383.035
	136	ACTIVO CORRIENTE		16.673.408	2.468.252
	138	Existencias	7	303.215	303.652
		Anticipos a proveedores	7	303.215	303.652
	149	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		416.375	89.639
	152	Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.2	25.417	0
	157	Otros créditos con las Adm. Públicas		379.825	89.639
	154	Deudores varios	6.2	11.133	0
	168	Inversiones financieras a corto plazo		0	327
176	Periodificaciones a corto plazo		32.398	15.785	
178	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	15.921.420	2.058.849	
101	TOTAL ACTIVO		93.869.105	38.173.058	

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte de memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

EUROSIC

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DÉPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31/12/2016

	Casilla	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16	Ejercicio del 03/12/15 al 31/03/16
PATR. NETO Y PASIVO	185	PATRIMONIO NETO		61.837.128	5.128.848
	186	Fondos propios	10	61.837.128	5.128.848
	187	Capital	10	6.568.192	5.000.000
	188	Capital Escriturado	10	6.568.192	5.000.000
	190	Prima de emisión	10	13.431.810	0
	191	Reservas	10	25.770	0
	198	Otras aportaciones de socios	10	41.200.000	0
	199	Resultado del ejercicio	10	611.356	128.848
	210	PASIVO NO CORRIENTE		29.598.653	17.265.616
	215	Provisiones a largo plazo		10.195	0
	216	Deudas a largo plazo	8	29.588.458	17.265.616
	218	Deudas con entidades de crédito	8	28.966.609	16.882.581
	221	Otros pasivos financieros	8	621.849	383.035
	228	PASIVO CORRIENTE		2.433.324	15.778.694
	231	Deudas a corto plazo	8	1.434.285	551.975
	233	Deudas con entidades de crédito	8	1.417.697	550.113
	237	Otros pasivos financieros	8	16.588	1.862
	238	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17	0	14.000.000
	239	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		999.039	1.226.719
	242	Proveedores	8	2.310	0
	243	Proveedores empresas del grupo	8 y 17	245.835	0
	245	Personal		6.080	4.116
	247	Otras deudas con Administraciones Públicas		17.345	34.689
248	Otros acreedores	8	676.275	632.278	
249	Anticipos de clientes	8	51.194	555.636	
250	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		91.869.105	28.173.158	

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte de memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

EUROSIC

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO A 31/12/2016

	Casilla	Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16	Ejercicio del 03/12/15 al 31/03/16
OP. CONTINUADAS	255	Importe neto de la cifra de negocios	13.1	2.562.008	452.646
	257	Prestaciones de servicios	13.1	2.562.008	452.646
	270	Gastos de personal	13.2	-99.488	-2.018
	271	Sueldos, salarios y asimilados	13.2	-98.292	-1.475
	274	Seguridad Social a cargo de la empresa	13.2	-1.196	-543
	279	Otros gastos de explotación	13.3	-780.759	-204.271
	280	Servicios exteriores	13.3	-671.500	-180.192
	281	Tributos	13.3	-101.501	-18.076
	282	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13.3	-3.000	-6.000
	283	Otros gastos de gestión corriente	13.3	-4.758	-3
	284	Amortización del inmovilizado	5.1	-501.407	-76.399
	295	Otros resultados		-1.811	0
	296	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.178.543	169.955
	297	Ingresos financieros	14	815	820
	303	De valores negociables y otros instrumentos financieros terceros	14	815	820
	305	Gastos financieros	14	-568.002	-41.930
	307	Por deudas con terceros	14	-568.002	-41.930
	324	RESULTADO FINANCIERO		-567.187	-41.110
	325	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		611.356	128.848
	326	Impuesto sobre beneficios	11	0	0
327	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		611.356	128.848	
328	RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES INTERRUPTIDAS Y DE INMOVILIZADOS		0	0	
329	RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		611.356	128.848	
		Resultado atribuido a la sociedad dominante	611.356	128.848	
		Resultado atribuido a socios externos	0	0	

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte de este informe consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

EUROSIC

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

en Euros

	Notas	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16	Ejercicio del 01/04/15 al 31/03/16
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		611.356	128.848
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		611.356	128.848

B) ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

en Euros

	Capital suscrito	Miembros, compañías, Cooperativas y Socios/as Destinatarios	Prima emisión	Resultados negativos operativos anteriores	Apartos, otros de socios atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO INICIAL AL 3 DE DICIEMBRE DE 2015	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	128.848	128.848
Otras variaciones del patrimonio neto	5.000.000	-	-	-	-	5.000.000
SALDO FINAL AL 31 MARZO DE 2016 (*)	5.000.000	-	-	-	128.848	5.128.848
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	611.356	611.356
Otras variaciones del patrimonio neto	1.568.192	25.770	13.431.810	-	41.200.000	56.096.924
Aumento Capital	1.568.192	-	13.431.810	-	-	15.000.002
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	25.770	-	-	128.848	103.078
Otras operaciones con socios	-	-	-	-	41.200.000	41.200.000
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	6.568.192	25.770	13.431.810	-	41.200.000	61.137.228

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunta forman parte de los estados anuales consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

(*) Correspondiente al periodo de cuatro meses desde el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución) hasta el 31 de marzo de 2016.

EUROSIC

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO A 31/12/2016

Descripción	NOTAS	Ejercicio del 01/04/16 al 31/12/16	Ejercicio del 03/12/15 al 31/03/16 (no auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		611.356	128.848
Ajustes del resultado		1.078.789	117.508
Amortización del inmovilizado	4 y 5.1	501.407	76.399
Variación de provisiones		10.195	0
Ingresos financieros	14	(815)	(820)
Gastos financieros	14	568.002	41.929
Cambios en el capital corriente		(628.229)	819.208
Existencias		437	(303.652)
Deudores y cuentas a cobrar		(326.736)	(89.639)
Otros activos corrientes		(327.793)	(399.147)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(227.677)	1.226.719
Otros pasivos corrientes		253.540	384.927
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(573.792)	(41.139)
Pagos de intereses		(574.607)	(41.959)
Cobros de intereses		815	820
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		488.124	1.024.425
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(41.674.087)	(35.398.270)
Inversiones inmobiliarias		(41.674.087)	(35.398.270)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(41.674.087)	(35.398.270)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		42.096.922	5.000.000
Emisión de instrumentos de patrimonio		42.200.000	5.000.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(103.078)	0
Emisión		12.951.612	31.432.694
Deudas con empresas del grupo y asociadas			14.000.000
Deudas con entidades de crédito		12.951.612	17.432.694
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		55.048.534	36.432.694
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		13.862.571	2.058.849
Efectivo o equivalentes al comienzo de ejercicio	9	2.058.849	0
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	9	15.921.420	2.058.849

Las notas 1 a 20 de la memoria consolidada adjunto forman parte de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizada al 31 de diciembre 2016.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

1 Información general

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la **Sociedad Dominante**, 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, con domicilio social en la calle de Alcalá, número 95, 7º Izda., 28009 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.

La actividad principal desarrollada por la Sociedad Dominante 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.

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades (en adelante, el "**Grupo**"), siendo EUROSIC SIIC SA el accionista principal de la Sociedad Dominante a fecha de las presentes cuentas, domiciliada en París (Francia), calle Euler número 1, 75009. EUROSIC SIIC SA es una sociedad cotizada en el Euronext Paris - Compartiment A con número de ISIN FR0000038200.

En fecha 15 de septiembre de 2016, el entonces accionista único, decidió modificar y determinar el cierre para el ejercicio 2016 y futuros ejercicios sociales a 31 de diciembre de cada año natural; hasta entonces el cierre social de cada año natural se producía con fecha 31 de marzo. Las presentes cuentas anuales consolidadas corresponden al periodo del 1 de abril al 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 24 de marzo de 2017 el órgano de administración de la Sociedad Dominante ha formulado las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual iniciado el 1 de abril 2016 y terminado el 31 de diciembre de 2016.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades dependientes, en las que se incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización valorativa con la Sociedad Dominante.

Dichas cuentas consolidadas se presentan con lo establecido en:

- Código de Comercio 10/2007 de 4 de julio y la restante legislación mercantil,
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2 de 20 de noviembre, el RD 115/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007,
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales consolidadas terminadas al 31 de diciembre de 2016 se muestran en euros, salvo mención expresa.



EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

2.2 Se han aplicado la totalidad de los principios contables obligatorios y no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Principios de consolidación

Los principios de consolidación aplicados son los establecidos en el Real Decreto 1159/2010, por el que se aprueban las normas de formulación de cuentas anuales consolidadas, y en la Norma de Registro y Valoración 19ª sobre Combinaciones de Negocios, aprobada en el Real Decreto 1514/2007 y modificada posteriormente a través del Real Decreto 1159/2010.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado mediante la aplicación del método de Integración global para la totalidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.

Dependientes son todas las entidades, cualquiera que sea su forma jurídica y domicilio social, sobre las que la Sociedad Dominante ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control, entendiéndose éste como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si la Sociedad Dominante controla otra entidad se consideran los siguientes criterios: posee la mayoría de los derechos de voto, tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración, puede disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad Dominante, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de dependientes se utiliza el método de adquisición, que requiere identificar la empresa adquirente, determinar la fecha de adquisición, cuantificar el coste, reconocer y valorar los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos; y determinar el importe del fondo de comercio o de la diferencia negativa.

El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente (cuando el valor razonable del negocio adquirido sea más fiable, se utilizará éste para estimar el valor razonable de la contrapartida entregada), más el valor razonable de cualquier contraprestación contingente (independientemente de su probabilidad de que pueda valorarse con fiabilidad).

Los activos, pasivos, ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en las cuentas anuales consolidadas aplicando el método de integración global, cuya aplicación consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III del Real Decreto 1159/2010, en particular:

1. Los valores contables de las participaciones en el capital de las dependientes se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional que dichos valores representan en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos.
2. La diferencia entre el valor contable de la participación en la sociedad dependiente y el valor atribuible a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos se reconoce, en caso de ser positiva, como fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que sea negativa, como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el supuesto de que existan obligaciones y/o pasivos como consecuencia de dicha combinación como pasivo.
3. Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

desde dicha fecha.

- Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las cuentas anuales consolidadas.
- Se eliminan los débitos y créditos entre sociedades comprendidas en la consolidación, los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades, y los resultados generados a consecuencia de tales transacciones, que no se hayan realizado frente a terceros. Con objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se han aplicado, a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y en todos los aspectos significativos, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

En las combinaciones de negocios realizadas por etapas (aquellas en las que la empresa adquirente obtiene el control de la adquirida mediante varias transacciones independientes realizadas en fechas diferentes), el fondo de comercio o diferencia negativa se obtendrá por diferencia entre el coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier inversión previa de la empresa adquirente en la adquirida, y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa de la adquirente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad, la inversión en la participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes de valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. En los casos aplicables, los resultados de las operaciones de sociedades adquiridas o enajenadas se han incluido desde o hasta la fecha de adquisición o enajenación, según corresponda.

A 31 de diciembre de 2016, las sociedades dependientes no poseían participaciones en el capital de la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2016, le Sociedad se hizo dominante de un grupo de sociedades como consecuencia de las siguientes operaciones societarias:

. Con fecha 29 de junio de 2016 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Hotel Mar Bell, SLU.

. Con fecha 29 de septiembre de 2016 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de Promociones Atocha 40, SLU.

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 y estados financieros consolidados, a continuación, se detalla la información relacionada con las distintas sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2016, así como el método aplicado para su consolidación:

Sociedades	País	Domicilio social	Fecha incorporación	Actividad	Participación	Método de Integración
Hotel Mar Bell SLU (*)	España	C/Alcalá, 95 – 7º Izq. 28009 Madrid	29 de junio de 2016	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%	Global
Promociones Atocha 40, SLU (*)	España	C/Alcalá, 95 – 7º Izq. 28009 Madrid	29 de septiembre de 2016	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	100%	Global

(*) Sociedades no auditadas

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Las sociedades del grupo se consolidan por el método de Integración Global. Ninguna de la Sociedades cotiza a 31 de diciembre de 2016.

Ninguna de las sociedades dependientes está sometida a restricciones significativas en su capacidad para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas en 2016 es el siguiente:

Sociedades	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado a 31.12.16	Total Patrimonio Neto
Hotel Mar Bell SLU (*)	198.330	187.558	-243.088	-255.108	-112.309
Promociones Atocha 40, SLU (*)	3.000	40.277	-	101.891	145.169

(*) Sociedades no auditadas

Del análisis realizado del coste de la combinación de negocios, de acuerdo a lo contemplado en la norma de registro y valoración 19ª introducida por el apartado tres del artículo 4 del Real Decreto 1159/2010, por el que se modifica el plan general de contabilidad, se desprende que existía una diferencia entre el coste de la combinación de negocio y el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, recogidos por su valor razonable, de acuerdo con el siguiente desglose:

	Valor razonable registrado en la adquisición HOTEL MAR BELL	Valor razonable registrado en la adquisición PROMOCIONES ATOCHA 40
Activos	4.596.182	7.139.320
Inmovilizado material	34.322	
Inversiones inmobiliarias	4.378.901	7.103.101
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.807	21
Cuentas a cobrar	169.801	36.198
Existencias	4.351	-
Pasivos	817.194	3.899.671
Cuentas a pagar y otros pasivos financieros	809.499	3.899.671
Pasivos contingentes	7.695	-
Activos netos totales identificables al valor razonable	3.778.988	3.239.649
Socios externos a valor razonable	-	-
Fondo de comercio derivado de la adquisición	-	-
Contraprestación transferida	3.778.988	3.239.649

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

2.4 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.

2.4.1 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.

2.4.2 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.

2.4.3 Impuesto sobre beneficios

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

2.5 Comparación de la información

Hasta el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no estaba obligada a preparar cuentas anuales consolidadas del Grupo, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 43 bis del Código de Comercio introducido por el artículo 1º de la Ley 16/2007, al poderse acoger la Sociedad Dominante a las dispensas detalladas en dicho artículo por razones de tamaño, lo hizo debido a que la Sociedad Dominante está preparando su admisión a negociación en el Mercado alternativo Bursátil y que éste en su circular 7/2016 exigía la presentación de las cuentas anuales consolidadas, la nueva circular del Mercado Alternativo Bursátil 15/2016 mantiene dicha obligación.

Los Administradores de la Sociedad presentan, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de las notas explicativas, las cifras del periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre del 2016. El comparativo al 31 de marzo de 2016, constituido por la Sociedad dominante, sólo ha tenido una duración de cuatro meses mientras que el ejercicio 2016 ha tenido una duración de nueve meses. Como consecuencia, las cifras no son comparables.



EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

2.6 Contrato de gestión

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

	31.12.2016	31.03.2016
Management fees	703.738	-
Total Management fees	703.738	-

3 Criterios de consolidación

3.1 Adquisición de control

Las adquisiciones por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

3.2 Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales del Grupo se incorporan a las cuentas consolidadas del Grupo por el método de integración global.

Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de ejercicio sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que las cuentas consolidadas.
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubiera valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.
3. Agregación. Las diferentes partidas de las cuentas anuales individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".
5. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

3.3 Modificación de la participación sin pérdida de control

Una vez obtenido el control sobre una dependiente, las operaciones posteriores que den lugar a una modificación de la participación de la sociedad dominante en la dependiente, sin que se produzca pérdida de control sobre esta, se consideran, en las cuentas anuales consolidadas, como una operación con títulos de patrimonio propio, aplicándose las reglas siguientes:

- a) No se modifica el importe del fondo de comercio o diferencia negativa reconocida, ni tampoco el de otros activos y pasivos reconocidos;
- b) El beneficio o pérdida que se hubiera reconocido en las cuentas individuales, se elimina, en consolidación, con el correspondiente ajuste a las reservas de la sociedad cuya participación se reduce;
- c) Se ajustan los importes de los "ajustes por cambios de valor" y de "subvenciones, donaciones y legados" para reflejar la participación en el capital de la dependiente que mantienen las sociedades del Grupo; La participación de los socios externos en el patrimonio neto de la dependiente se mostrará en función del porcentaje de participación que los terceros ajenos al Grupo poseen en la sociedad dependiente, una vez realizada la operación, que incluye el porcentaje de participación en el fondo de comercio contabilizado en las cuentas consolidadas asociado a la modificación que se ha producido;
- d) El ajuste necesario resultante de los puntos a), b) y c) anteriores se contabilizará en reservas.

3.4 Pérdida de control

Cuando se pierde el control de una sociedad dependiente se observan las reglas siguientes:

- a) Se ajusta, a los efectos de la consolidación, el beneficio o la pérdida reconocida en las cuentas anuales individuales;
- b) Si la sociedad dependiente pasa a calificarse como multigrupo o asociada, se consolida y se aplica inicialmente el método de puesta en equivalencia, considerando a efectos de su valoración inicial, el valor razonable de la participación retenida en dicha fecha;
- c) La participación en el patrimonio neto de la sociedad dependiente que se retenga después de la pérdida de control y que no pertenezca al perímetro de consolidación se valorará de acuerdo con los criterios aplicables a los activos financieros considerando como valoración inicial el valor razonable en la fecha en que deja de pertenecer al citado perímetro
- d) Se reconoce un ajuste en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada para mostrar la participación de los socios externos en los ingresos y gastos generados por la dependiente en el ejercicio hasta la fecha de pérdida de control, y en la transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ingresos y gastos contabilizados directamente en el patrimonio neto.

3.5 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

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

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

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

Con el propósito de minimizar el riesgo sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encarga la valoración o actualización de valor de los inmuebles de su propiedad a expertos independientes.

3.6 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

El Grupo no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad Dominante revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

3.7 Activos nos corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente del Grupo que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que las Sociedades están acogidas al régimen SOCIMI.

3.8 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

El Grupo como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

El Grupo como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

3.9 Activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

El Grupo determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

- Préstamos y partidas a cobrar:

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Además, en esta categoría se incluyen los depósitos y fianzas otorgados a terceros. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en el epígrafe de "clientes y otras cuentas a cobrar" en el balance consolidado. Los préstamos y cuentas a cobrar a largo plazo se contabilizan posteriormente por su coste amortizado de acuerdo al método del tipo de interés efectivo.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección del Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

- Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y presentan por un neto en el balance consolidado, cuando existe un derecho, exigiéndole legalmente, de compensar los importes reconocidos, y el Grupo tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

- Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

El Grupo evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro de valor si, y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan transcurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Entre las evidencias de pérdida por deterioro de valor se pueden incluir indicaciones de que los deudores o un Grupo de deudores está experimentando dificultades financieras importantes, impagos o retrasos en el pago de los intereses o el principal, la probabilidad de que entraran en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera, y cuando datos observables indicasen que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlacionan con impagos.

Para la categoría de préstamos y cuentas a cobrar, el importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido) descontado al tipo de Interés efectivo original del activo financiero. El importe en libros del activo se reduce y el Importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados consolidada. Si un préstamo o una inversión mantenida hasta el vencimiento tienen un tipo de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro de valor es el tipo de interés efectivo anual determinado de acuerdo con el contrato. Como medida práctica, el Grupo puede estimar el deterioro del valor en función del valor razonable de un instrumento utilizando un precio observable del mercado.

Si en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y el descenso se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

3.10 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene descubiertos bancarios.

3.11 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier entidad del Grupo adquiere participaciones de la Sociedad dominante (participaciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible (neto de impuestos sobre las ganancias), se deduce del patrimonio atribuible a los socios de la Sociedad Dominante hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible y los correspondientes efectos del impuesto sobre las ganancias, se incluye en el patrimonio neto atribuible a los socios de la Sociedad Dominante.

3.12 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

Los gastos de emisión de préstamos bancarios, constituidos por honorarios de asesoramiento, de gastos de formalización de actas y de gastos de corretaje, se distribuyen sobre la duración del préstamo, prorata temporis.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

3.13 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40 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 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

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.

3.14 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

3.15 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.16 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras o haberes variables y sus gastos asociados.



EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

En caso de que algunos empleados perciban como parte de su remuneración una aportación a un plan de pensiones de aportación definida gestionada de forma externalizada y se reconozca como gasto de personal, se reconocerá un pasivo por este concepto si existe alguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. El Grupo reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

3.17 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.

3.18 Costes por intereses

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

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

3.19 Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (debidamente, por ejemplo, a que la fianza es a largo plazo y no está remunerada) se considerará como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. En el caso de fianzas remuneradas recibidas por arrendamientos a largo plazo, las mismas son reconocidas como un pasivo financiero a su valor razonable en el momento de su registro inicial (generalmente, el importe recibido en efectivo), el cual corresponde con el importe por el que van a ser reembolsadas, descontado al tipo de interés explícito correspondiente. Al estimar el valor

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

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.

4 Inmovilizado material

El inmovilizado material comprende instalaciones técnicas y otro inmovilizado material. Al 31 de marzo de 2016, no existían saldos por inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2016, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	34.322	-	34.322
VALORES BRUTOS	-	34.322	-	34.322

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-		4.991	4.991
AMORTIZACIONES	-		4.991	4.991

Cuenta	Saldo inicial 31.03.2016	Altas por combinación de negocios	Altas	Saldo final 31.12.2016
INSTALACIONES TÉCNICAS Y OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	-	34.322	- 4.991	29.331
VALORES NETOS	-	34.322	- 4.991	29.331



EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

5 Inversiones inmobiliarias

5.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios comerciales y de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por el Grupo.

Al 31 de marzo de 2016, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo Eurosic Investment Spain, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial 03.12.2015	Altas	Saldo final 31.03.2016
INVERSIONES TERRENOS	-	20.359.050	20.359.050
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	-	14.975.128	14.975.128
INVERSIONES OBRAS	-	64.092	64.092
VALORES BRUTOS	-	35.398.270	35.398.270

Cuenta	Saldo inicial 03.12.2015	Altas	Saldo final 31.03.2016
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	-	76.399	76.399
INVERSIONES OBRAS	-	-	-
AMORTIZACIONES	-	76.399	76.399

Cuenta	Saldo inicial 03.12.2015	Altas	Saldo final 31.03.2016
INVERSIONES TERRENOS	-	20.359.050	20.359.050
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	-	14.898.729	14.898.729
INVERSIONES OBRAS	-	64.092	64.092
VALORES NETOS	-	35.321.871	35.321.871

Al 31 de diciembre de 2016, las partidas que componen las inversiones inmobiliarias del Grupo, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Reclasificación	Saldo final
	31/03/2016				31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	3.581.256	12.789.430	0	36.729.736
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.975.128	7.900.744	14.394.925	-88.430	37.182.367
INVERSIONES OBRAS	64.092	0	2.980.014	88.430	3.132.536
VALORES BRUTOS	35.398.270	11.482.000	30.164.369	0	77.044.639

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Reclasificación	Saldo final
	31/03/2016				31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	0	0	0	0	0
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	76.399	0	496.416	0	572.815
INVERSIONES OBRAS	0	0	0	0	0
AMORTIZACIONES	76.399	0	496.416	0	572.815

Cuenta	Saldo inicial	Altas por combinación de negocios	Altas	Reclasificación	Saldo final
	31/03/2016				31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050	3.581.256	12.789.430	0	36.729.736
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.898.729	7.900.744	13.898.509	-88.430	36.609.552
INVERSIONES OBRAS	64.092	0	2.980.014	88.430	3.132.536
VALORES NETOS	35.321.871	11.482.000	29.667.953	0	76.471.824

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio de 9 meses:

- Apartamentos turísticos de complejo de apartamentos (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016; y
- Un hotel (Hotel Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias al 31.12.2016 asciende a 77 millones de euros.

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 57 millones de euros al 31.12.2016. Conciernen solamente la Sociedad Dominante. Las Sociedades dependientes no tienen tales garantías.

5.1.1 Pérdidas por deterioro

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" 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.

El grupo ha procedido 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 capitalización de ingresos brutos 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:

Inmueble	Valor de tasación
El Estartit – Girona	19.600.000
El Puerto – Fuengirola	15.200.000
Las Terrazas – Málaga	20.600.000
Tropicana - Torremolinos	7.000.000
Hotel Mar Bell – Soller (propiedad de la filial Hotel Mar-Bell, S.L.U.)	5.500.000
Atocha 40 – Madrid (propiedad de la filial Promociones Atocha 40, S.L.U.)	7.800.000
Bailen – Madrid	5.220.000
TOTAL	80.920.000

Al cierre del ejercicio, no hay inmueble con deterioro ni indicios de deterioro.

5.1.2 Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

5.1.3 Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

5.1.4 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.

5.1.5 Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2016 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:

	31.12.2016			31.03.2016		
	A - DE 1 AÑO	1 - 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	A - DE 1 AÑO	1 - 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS
EL ESTARTIT - Girona	1.356.897	5.427.588	5.420.293	941.312	3.765.248	4.448.458
EL PUERTO - Fuengirola	941.312	3.765.248	3.742.474	1.287.687	5.150.750	6.437.966
LAS TERRAZAS - Malaga	1.270.820	5.189.182	11.719.008			
TROPICANA - Torremolinos	55.000					
MAR BELL - Soller	373.889	1.495.556	3.178.056			
ATOCHA 40 - Madrid	229.655	311.335	-			
BAILEN - Madrid	-	-	-			
Total Ingresos por arrendamiento	4.227.573	16.188.909	24.059.832	2.228.999	8.915.998	10.886.424

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

6 Inversiones financieras

6.1 Inversiones financieras a largo plazo

Al 31.03.2016

Concepto	03.12.2015	Altas	Bajas	31.03.2016
Fianzas	-	383.035	-	383.035
Inversiones financieras a largo plazo	-	383.035	-	383.035

Al 31.12.2016

Concepto	31.03.2016	Altas	Bajas	31.12.2016
----------	------------	-------	-------	------------

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Fianzas	383.035	311.507	-	694.542
Inversiones financieras a largo plazo	383.035	311.507	-	694.542

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados a institutos por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años.

6.2 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Concepto	31.03.2016	31.12.2016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0	25.417
Deudores varios	0	11.133
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	36.550

7 Existencias

	31.12.2016	31.03.2016
Anticipos a proveedores Grupo	297.461	-
Anticipos a proveedores	5.754	-
Anticipos a proveedores de inmovilizado	-	303.652
Total Existencias	303.215	303.652

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

8 Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

Al 31.03.2016

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2015/2016 (no auditado)	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	514.508	4.435.970	12.446.611	17.397.089
Fianzas recibidas a largo plazo			383.035	383.035
Prov. Int. Devengados a pagar	35.605			35.605
Otros pasivos financieros	1.862			1.862
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14.000.000			14.000.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.187.914			1.187.914
Proveedores	-			-
Otros Acreeedores	632.278			632.278
Anticipos de clientes	555.636			555.636
Otras cuentas	-			-
TOTAL	15.739.889	4.435.970	12.829.646	33.005.505

Al 31.12.2016

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.245.112	6.622.017	22.344.592	30.211.721
Fianzas recibidas a largo plazo	-	-	621.849	621.849
Prov. Int. Devengados a pagar	172.585			172.585
Otros pasivos financieros	16.588	-	-	16.588
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	975.614	-	-	975.614
Proveedores	2.310	-	-	2.310
Proveedores empresas del grupo	245.835	-	-	245.835
Otros acreedores	676.275	-	-	676.275
Anticipos de clientes	51.194	-	-	51.194
TOTAL	2.409.899	6.622.017	22.966.441	31.998.357

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.03.16:

Entidad	Vencimiento de los instrumentos financieros al 31.03.16	VENCIMIENTOS EN AÑOS						TOTAL
		A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A+DE 5 AÑOS	
EIS		514 508	1 108 993	1 108 993	1 108 993	1 108 991	12 446 611	17 397 089
	Deudas con entidades de crédito	514 508	1 108 993	1 108 993	1 108 993	1 108 991	12 446 611	17 397 089

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.16:

Entidad	Vencimiento de los instrumentos financieros al 31.12.16	VENCIMIENTOS EN AÑOS						TOTAL
		A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A+DE 5 AÑOS	
EIS		1 203 112	1 517 993	1 517 993	1 517 993	1 517 995	22 344 592	29 619 678
HMB		42 000	168 000	168 000	168 000	46 043	0	592 043
PA40		0	0	0	0	0	0	0
	Deudas con entidades de crédito	1 245 112	1 685 993	1 685 993	1 685 993	1 564 038	22 344 592	30 211 721

Los préstamos tienen un tipo de interés entre el 2,125% y 2,7%. Todos los préstamos tienen garantías hipotecarias.

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo 2016 y 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2016	2015
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	29,1	25,0
Ratio de operaciones pagadas	26,5	28,9
Ratio de operaciones pendientes de pago	90,5	20,4
(Euros)		
Total pagos realizados	5.455.132	767.638
Total pagos pendientes	232.678	632.278

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo 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.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Concepto	31.12.2016	31.03.2016
Tesorería	15.921.420	2.058.849
TOTAL	15.921.420	2.058.849

Este epígrafe incluye depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2016 ni al 31 de marzo de 2016.

10 Fondos propios

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es el siguiente:

Al 31.03.16

Concepto	31.03.2015	Aumentos	Disminuciones	31.03.2016
Capital social	-	5.000.000	-	5.000.000
Prima de emisión	-	-	-	-
Reservas Sociedad Dominante	-	-	-	-
Reservas Sociedades Dependientes	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	128.848	-	128.848
Total	0	5.128.848	0	5.128.848

Al 31.12.2016

Concepto	31.03.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2016
Capital social	5.000.000	1.568.192	-	6.568.192
Prima de emisión	-	13.431.810	-	13.431.810
Reserva legal	-	12.885	-	12.885
Reservas Sociedad Dominante	-	12.885	-	12.885
Reservas Sociedades Dependientes	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	128.848	611.356	128.848	611.356
Aportaciones de socios	-	41.200.000	-	41.200.000
Total	5.128.848	56.837.128	128.848	61.837.128

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Composición del accionariado a 31 de marzo de 2016 de la Sociedad Dominante:

Denominación Social	Número de acciones	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Eurosic SIIC SA	1 hasta 5.000.000	5.000.000	100%	5.000.000
		5.000.000	100%	5.000.000

Composición del accionariado a 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad Dominante:

Denominación Social	Número de acciones	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Eurosic SIIC SA	1 hasta 5.000.000	5.000.000	76,12%	5.000.000
Euler Hermes Reinsurance AG	5.000.001 hasta 5.940.915	940.915	14,33%	940.915
Allianz Invest Pierre	5.940.916 hasta 6.568.192	627.277	9,55%	627.277
		6.568.192	100%	6.568.192

Con fecha 3 de diciembre de 2015, el accionista único en aquél momento realizó la aportación dineraria del capital social inicial de constitución por un importe de 5.000.000 euros.

Con fecha 13 de diciembre de 2016, el accionista único en aquél momento aprobó la realización de una aportación directa a Eurosic Investment Spain por un importe de 41.200.000 €. El mencionado importe había sido transferido previamente a la Sociedad Dominante por medio de una aportación de accionista en cuenta corriente.

Se aprobó en misma fecha aumentar el capital social de la Sociedad Dominante en 1.568.192 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión de 8,565156 euros por acción. Entraron como nuevos accionistas de la Sociedad Dominante, Eules Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre, perdiendo por tanto la Sociedad Dominante su carácter unipersonal.

Por tanto, a fecha 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad Dominante está formado por 6.568.192 acciones numeradas del 1 al 6.568.192 con un valor nominal de 1,00 euros. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones más allá de los establecidos en los estatutos sociales.

Durante el ejercicio no se han realizado transacciones con acciones propias. No existiendo a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de marzo de 2016 absolutamente ninguna acción propia en poder de la Sociedad Dominante o de un tercero que obre por cuenta de ésta.

Reserva legal

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.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Reservas Sociedad Dominante

El resultado a 31 de marzo de la Sociedad Dominante ha sido distribuido en dividendos por un 80% de su importe (103.078 euros). La parte no distribuida ha sido aplicada a reserva legal por 12.885 euros y a reservas voluntarias por 12.885 euros.

Reservas Sociedades Dependientes

No existe reservas de Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2016.

11 Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones, por establecerlo así las respectivas normativas, tienen diferente consideración y tratamiento a efectos de su tributación en el impuesto sobre sociedades y en la elaboración de este balance, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades al 31.12.2016 es la siguiente:

CONCILIACION DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS				
	31.12.2016		31.03.2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	611.356		128.848	
	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias definitivas no deducibles	-	-	-	-
Diferencias temporarias imponibles	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de B.I. negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	611.356	-	128.848	-

No se han dotado durante el ejercicio provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios así como tampoco se han registrado contingencias de carácter fiscal. No hay ningún acontecimiento posterior al cierre que suponga una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

Teniendo en cuenta la casuística de ajustes de homogeneización y consolidación, y puesto que el grupo no está sometido al régimen de consolidación fiscal, se ha considerado adecuado por motivos de interpretación la inclusión de los datos referentes a la conciliación de resultado contable y base fiscal de las sociedades individuales. En cualquier caso, las diferencias existentes con los datos incluidos en las presentes cuentas anuales de las sociedades del grupo no se consideran significativas y por tanto, no distorsionan la lectura e interpretación de dichos datos.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

12 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2016 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que el Grupo tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI.

Los inmuebles propiedad del Grupo y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Festa) situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015,
- Apartamentos turísticos de un complejo turístico (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016,
- Un hotel (Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.
- Adquisición de una sociedad el 29 de junio de 2016, Hotel Mar-Bell, S.L.U., en cuyo balance figuraba un inmueble (Hotel Mar-Bell) situado en Soller (Mallorca).
- Adquisición de una sociedad el 29 de septiembre de 2016, Promociones Atocha 40, S.L.U., en cuyo balance figura un inmueble situado en calle Atocha 40 de Madrid, adquirido el 25 de septiembre de 2014.

13 Ingresos y gastos consolidados

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 2.428 miles de euros (453 miles de euros a 31 de marzo de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 134 miles de euros (0 a 31 de marzo de 2016).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo por actividades se relaciona a continuación:

Ingresos	31.12.2016	31.03.2016
Sub-total Ingresos por arrendamiento	2.427.649	452.646
Sub-total refacturación de gastos	134.359	0
Total Ingresos	2.562.008	452.646

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

13.2 Gastos de personal

Gastos de personal	31.12.2016	31.03.2016
Sueldos y salarios	98.292	1.475
Cargas sociales	1.196	543
Otros gastos sociales	0	0
TOTAL	99.488	2.018

13.3 Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación	31.12.2016	31.03.2016
Servicios exteriores	671.500	186.192
Tributos	101.501	18.076
Perdidas por deterioro	3.000	0
Otros gastos de gestión	4.758	3
TOTAL	780.759	204.271

14 Resultado financiero consolidado

	31.12.2016	31.03.2016
Otros ingresos financieros	815	820
Intereses deudas	-568.002	-41.930
RESULTADO FINANCIERO	-567.187	-41.110

15 Información sobre el medio ambiente

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene un 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.

16 Política de gestión de riesgos

Las actividades del Grupo exponen al mismo a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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 su rentabilidad financiera.

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

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

16.1 Riesgo de mercado

La crisis económica internacional que en España se acusa, especialmente, en los sectores inmobiliario y financiero, supone en sí misma un importante factor de riesgo de mercado.

- *Riesgo de tipo de cambio*

El Grupo opera en el ámbito nacional y, ya que toda su operación la realiza en euros, su moneda funcional, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que el Grupo no realiza.

- *Riesgo de precio*

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, el Grupo no está expuesto de forma significativa al riesgo del precio de los títulos de capital.

- *Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable*

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 ejercicio 2016, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

16.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es considerado por los Administradores de la Sociedad Dominante como bajo, ya que los arrendatarios son de alta calidad crediticia ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente o trimestralmente por anticipado y el resto de gastos a distribuir a los arrendatarios no suele tener antigüedad superior a tres meses. Adicionalmente, el Grupo se cubre dicho riesgo mediante avales y fianzas que son solicitados a sus inquilinos.

Por lo tanto, la gestión del riesgo de crédito por parte del Grupo se realiza enfocada en la siguiente agrupación de activos financieros:

- Saldos relacionados con inversiones financieras a largo y corto plazo (Nota 8)
- Saldos relacionados con Deudores comerciales y cuentas a cobrar (Nota 6)

16.3 Riesgo de liquidez

El Grupo afronta muchos riesgos e incertidumbres relacionados con la economía global, la industria en particular y el entorno crediticio que podrían afectar materialmente su plan.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

16.4 Riesgo del Capital

Los objetivos del Grupo a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en funcionamiento y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el coste de capital.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al período del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Con el fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podrá ajustar el importe de los dividendos a pagar a los propietarios, devolverles capital, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir deuda.

La Sociedad hace seguimiento del capital de acuerdo a los siguientes índices:

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	31.12.2016	31.03.2016
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	28.966.609	16.882.581
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.417.697	550.113
Sub-total deuda financiera (a)	30.384.306	17.432.694
Patrimonio neto (b)	61.837.128	5.128.848
Índice de apalancamiento (a / b)	0,49	3,40

Igualmente se determina el índice que relaciona la posición neta de tesorería entre el patrimonio neto:

Concepto	31.12.2016	31.03.2016
Posición neta de tesorería	15.921.420	2.058.849
Patrimonio neto	61.837.128	5.128.848
% Posición neta de tesorería / Patrimonio neto	25,7%	40,1%

Ambos ratios están dentro de los rangos que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como aceptables. Adicionalmente, su evolución con respecto al ejercicio precedente ha sido muy positiva.

17 Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de marzo de 2016, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.



EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

A continuación se desglosan los saldos y transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones de balance	Entidad	31.12.2016	31.03.2016
Anticipo proveedores grupo	Eurosic Management Spain	297.461	0
TOTAL ACTIVO		297.461	0
Proveedores empresas del grupo	Eurosic Management Spain	245.835	0
Cuentas corrientes Grupo	Eurosic SIIC	0	14.000.000
TOTAL PASIVO		245.835	14.000.000

Detalle de las operaciones de cuenta de resultados	Entidad	31.12.2016	31.03.2016
Servicios exteriores	Eurosic Management Spain	703.738	0
TOTAL GASTOS	703.738	703.738	0

b) Administradores y alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de administración independientes. Dicha cantidad debe ser fijada por la Junta General, la cual ha sido fijada en la cantidad de 6.000 euros anuales.

Durante el periodo del 3 de diciembre del 2015 al 31 de marzo del 2016 al que se refiere esta memoria se ha remunerado el miembro del Consejo Independiente por importe de 2.000 euros.

Durante el periodo del 1 de abril del 2016 al 31 de diciembre del 2016 al que se refiere esta memoria se ha remunerado el miembro del Consejo Independiente por importe de 4.000 euros.

No se han satisfecho otros conceptos en concepto de retribución en el ejercicio 3 de diciembre del 2015 al 31 de diciembre del 2016 ni en el ejercicio del 1 de abril del 2016 al 31 de diciembre del 2016.

Las remuneraciones percibidas por el miembro del Consejo Independiente de la Sociedad Dominante clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Al 31.03.16

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	2.000	-

Al 31.12.16

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	4.000	-

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Retribución al personal de alta dirección

El Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal y adicionalmente durante los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2016 y el 31 de diciembre del 2016 no ha habido personal del Grupo que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

Ejercita funciones relativas a los objetivos generales del Grupo: Planifica, dirige y controla las actividades del Grupo, de forma directa o indirecta.

Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos del Grupo o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

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. 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, durante el ejercicio 2016, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A.

18 Otra información

18.1 Número medio de empleados

Numero medio	31.12.16	31.03.16
Fijos	1,27	1,00
Eventuales	0,00	0,00
Total	1,27	1,00

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Numero medio	31.12.16	31.03.16
Directores	0,00	0,00
Mandos intermedios	0,00	0,00
Técnicos	0,00	0,00
Otros	1,27	1,00
Total	1,27	1,00

Numero medio	31.12.16	31.03.16
Mujeres	1,27	1,00
Hombres	0,00	0,00
Total	1,27	1,00

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de marzo de 2016 el Grupo no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

18.2 Número de empleados a término del ejercicio

Número	31.12.16	31.03.16
Fijos	2	1
Eventuales	0	1
Total	2	1

Número	31.12.16	31.03.16
Directores	0	0
Mandos intermedios	0	0
Técnicos	0	0
Otros	2	1
Total	2	1

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Número	31.12.16	31.03.16
Mujeres	2	1
Hombres	0	0
Total	2	1

18.3 Avaluos y garantías

La Sociedad Dominante ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (ver Nota 5.1).

La Sociedad Dominante ha recibido fianzamientos por un valor total de 41.836.553 euros para los inmuebles El Puerto, El Estartit y Las Terrazas. Ha recibido también para dichos inmuebles una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados así como una garantía sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

La Sociedad dependiente Hotel mar Bell ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

18.4 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores de las sociedades del Grupo durante el ejercicio 2016 por trabajos de auditoría de cuentas anuales consolidadas han ascendido a 24.500 euros así como 8.000 euros por otros trabajos.

19 Información financiera por segmentos

19.1 Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura en función de las distintas áreas de negocio del Grupo. Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor a 31 de diciembre de 2016 y que se ha utilizado para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El Grupo centra sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación:

- Actividad de inversión en propiedades de uso de viviendas,
- Actividad de inversión en propiedades de uso de hoteles,

Todas las actividades del Grupo se realizan en España.

19.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias si la hubiera. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre beneficios ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable.

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El siguiente cuadro presenta la información sobre los ingresos y gastos de los segmentos operativos del Grupo correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2016 y al periodo de cuatro meses terminado el 31 de marzo de 2016.

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Ingresos y gastos			
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	75.083	2.486.925	2.562.008
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Sueldos y salarios	-5.238	-94.250	-99.488
Gastos de explotación	-25.605	-755.154	-780.759
Otros resultados	2.401	-4.212	-1.811
Resultado neto por venta de activos y amortización	-18.610	-482.797	-501.407
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	0	0	0
Ingresos financieros	0	815	815
Gastos financieros	0	-568.002	-568.002
Diferencias de cambio	0	0	0
Impuesto sobre las ganancias	0	0	0
Total a 31 de diciembre de 2016	28.031	583.325	611.356

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Ingresos y gastos			
Ingresos por arrendamiento y prestación de servicios	0	452.646	452.646
Otros ingresos de explotación	0	0	0
Sueldos y salarios	0	-2.018	-2.018
Gastos de explotación	0	-204.271	-204.271
Otros resultados	0	0	0
Resultado neto por venta de activos y amortización	0	-76.399	-76.399
Variación del valor de las inversiones inmobiliarias	0	0	0
Ingresos financieros	0	820	820
Gastos financieros	0	-41.930	-41.930
Diferencias de cambio	0	0	0
Impuesto sobre las ganancias	0	0	0
Total a 31 de marzo de 2016	0	128.848	128.848

El siguiente cuadro presenta la información sobre los activos y pasivos de los segmentos operativos del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de marzo de 2016 respectivamente:

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Activos			
Inmovilizado material (Nota 4)	0	29.331	29.331
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	12.476.625	63.995.199	76.471.824
Activos financieros no corrientes	33.037	661.505	694.542
Existencias	0	303.215	303.215
Deudores comerciales y otros activos corrientes	1.529	414.846	416.375
Activos financieros corrientes	0	0	0
Total a 31 de diciembre de 2016	12.511.191	65.404.096	77.915.287

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Activos			
Inmovilizado material (Nota 4)	0	0	0
Inversiones inmobiliarias (Nota 5)	0	35.321.871	35.321.871
Activos financieros no corrientes	0	383.035	383.035
Existencias	0	303.652	303.652
Deudores comerciales y otros activos corrientes	0	89.639	89.639
Activos financieros corrientes	0	327	327
Total a 31 de marzo de 2016	0	36.098.524	36.098.524

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Pasivos			
Provisiones a largo plazo	0	10.195	10.195
Pasivos financieros no corrientes	27.011	594.838	621.849
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	0	30.384.306	30.384.306
Pasivos financieros corrientes	16.588	0	16.588
Pasivos operativos	14.642	984.397	999.039
Total a 31 de diciembre de 2016	58.241	31.973.736	32.031.977

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Euros	Viviendas	Hoteles	Total Grupo
Pasivos			
Provisiones a largo plazo	0	0	0
Pasivos financieros no corrientes	0	383.035	383.035
Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo	0	17.432.694	17.432.694
Pasivos financieros corrientes	0	14.001.862	14.001.862
Pasivos operativos	0	1.226.719	1.226.719
Total a 31 de marzo de 2016	0	33.044.310	33.044.310

20 Hechos posteriores al cierre

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones durante los primeros meses de 2017:

(i) Adquisiciones inmobiliarias

- Hotel Vistamar (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
- Hotel y Apartamentos Cecilia (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
- Complejo "Hotel Monterrey" en Roses (Girona) el 1 de febrero de 2017

(ii) Adquisiciones de acciones y/o participaciones

La Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las acciones que componen el capital social de las siguientes sociedades:

- Apartamentos Surfing Playa, S.A., con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid, en fecha 24 de febrero de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.
- Flen, S.L., con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid, en fecha 18 de julio de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.

Adicionalmente, se han aprobado las siguientes ampliaciones de capital: en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, éste último ha acordado llegar a cabo dos ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad Dominante en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iii) Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.584 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iv) Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,56 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(vi) Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 acordada por la Junta General, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

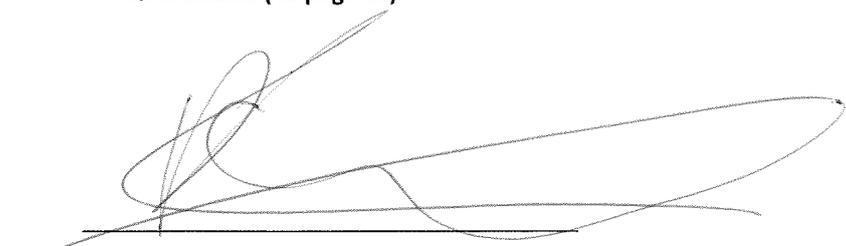
La Sociedad Dominante le fue concedido un préstamo de 7.000.000 € en fecha 26 de enero de 2017 por parte de su accionista de referencia, Eurosic SIIC, S.A., el cual ha sido íntegramente reembolsado por parte de la Sociedad a la fecha de formulación de la presente memoria.

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó solicitar al Mercado Alternativo Bursátil la incorporación a cotización del 100% de las acciones de la Sociedad Dominante al segmento SOCIMIS. A fecha de la presente memoria, la Sociedad Dominante se encuentra en proceso de preparación de los trámites y formalidades para realizar formalmente dicha solicitud al MAB.

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

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- **el balance consolidado (2 páginas)**
- **la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)**
- **el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)**
- **el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y**
- **la memoria (43 páginas)**



D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

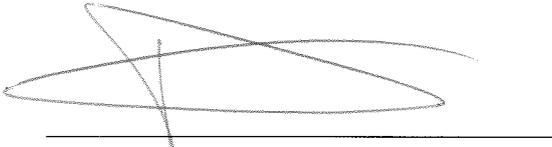
EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

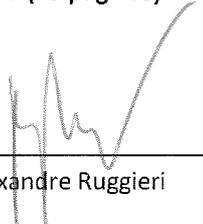
EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Nicolas Alexandre Ruggieri

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Yan Paul Perchet

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Jean-Louis Charon

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Nicolas Boulet

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)

D. Jean-Louis Charon

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

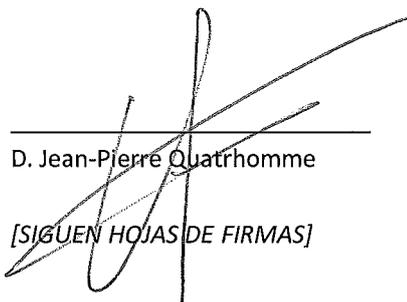
EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Jean-Pierre Quatrhomme

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

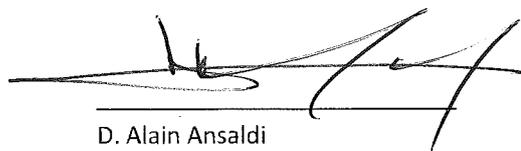
EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)



D. Alain Ansaldi

[FIN DE PÁGINAS DE FIRMA]

EUROSIC

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

Memoria consolidada correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma estas cuentas consolidadas, compuestas por:

- el balance consolidado (2 páginas)
- la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (1 página)
- el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado (1 página)
- el estado de flujos de efectivo consolidado (1 página); y
- la memoria (43 páginas)

D. Jean-Pierre Quatrhomme

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Informe de Gestión consolidado **correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016**

Como ampliación a lo indicado en la Memoria, a continuación pasamos a resumir las actuaciones más importantes del Grupo EUROSIC INVESTMENT SPAIN durante el ejercicio 2016.

1. Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación del Grupo

La actividad de Eurosic Investment Spain Socimi, S.A. (Sociedad Dominante) se basa en la gestión del patrimonio inmobiliario que consiste en el alquiler de sus propiedades mediante contratos de arrendamiento. La Sociedad forma un Grupo desde que adquirió el 100% del capital social de la sociedad Hotel Mar Bell (el 29 de junio de 2016) y la sociedad Promociones Atocha 40 (el 29 de septiembre de 2016).

El resultado de explotación del Grupo ha ascendido a 611.356 euros a 31 de diciembre de 2016 (128.848 euros a 31 de marzo de 2016). La sociedad espera que en 2017 el resultado sea significativamente mejor que el presente ejercicio al materializarse en un año completo los contratos de alquiler.

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 2.428 miles de euros (453 miles de euros a 31 de marzo de 2016) y a ingresos por refacturación de gastos por 134 miles de euros (0 a 31 de marzo de 2016).

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.

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

Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40 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.

El Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

El domicilio social del Grupo se encuentra en la calle Alcalá, 95 – 7ª planta de Madrid. A 31 de diciembre de 2016, 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.

2. Evolución previsible del Grupo

La sociedad espera mantener el nivel de inversión del ejercicio 2016 y así aumentar la cartera actualmente gestionada. Este aumento del volumen de negocio vendrá acompañado por nuevas financiaciones de los activos a adquirir así como de posibles nuevas ampliaciones de capital

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Sobre el riesgo de incertidumbre cabe remitir a la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales, donde se detallan los factores generadores de riesgos e incertidumbres a los que podría estar expuesta la Sociedad. Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores 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.

3. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

No se ha producido ningún acontecimiento posterior al cierre que pueda tener una incidencia significativa sobre las cuentas anuales Consolidadas, salvo por las que se relacionan a continuación, que han sido reflejados en los hechos posteriores incluidos en la memoria de las cuentas consolidadas formuladas.

La Sociedad Dominante ha realizado las siguientes adquisiciones durante los primeros meses de 2017:

(i) Adquisiciones inmobiliarias

- Hotel Vistamar (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
- Hotel y Apartamentos Cecilia (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
- Complejo "Hotel Monterrey" en Roses (Girona) el 1 de febrero de 2017

(ii) Adquisiciones de acciones y/o participaciones

La Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las acciones que componen el capital social de las siguientes sociedades:

- Apartamentos Surfing Playa, S.A., con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid, en fecha 24 de febrero de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.
- Flen, S.L., con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid, en fecha 18 de julio de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad Dominante ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.

Adicionalmente, se han aprobado las siguientes ampliaciones de capital: en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, éste último ha acordado llegar a cabo dos ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad Dominante en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iii) Ampliación de capital aprobada el 20 de abril de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, por importe de 1.616.584 € de capital con una prima de emisión total de 14.278.929,57€ de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.616.584 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(iv) Ampliación de capital aprobada el 22 de mayo de 2017 por la Junta General de Accionistas, por importe de 299.598 € de capital con una prima de emisión total de 2.604.883,56 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los 3 accionistas mayoritarios (esto es, Eurosic SIIC SA, Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre), con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente del resto de accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 299.598 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

(vi) Ampliación de capital aprobada el 14 de junio de 2017 por el Consejo de Administración en virtud de la delegación concedida el 22 de mayo de 2017 acordada por la Junta General, por importe de 1.140.534 € de capital con una prima de emisión total de 9.916.482,27 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.140.534 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

La Sociedad Dominante le fue concedido un préstamo de 7.000.000 € en fecha 26 de enero de 2017 por parte de su accionista de referencia, Eurosic SIIC, S.A., el cual ha sido íntegramente reembolsado por parte de la Sociedad a la fecha de formulación de la presente memoria.

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

4. Actividades realizadas en materia de investigación y desarrollo

No se han realizado actividades en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio.

5. Adquisiciones de acciones propias

No se han realizado adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio.

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

7. 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. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio en la forma siguiente:

. 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 esta Ley.

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 esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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, dichos 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, 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.

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

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.

8. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 29 días.

9. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

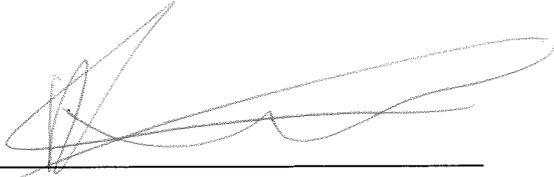
Dada la actividad a la que se dedica, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016



D.ª Philippine Sophie Marie-Joseph Derycke

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Raphaël Pierre Nicolas Joseph Andrieu

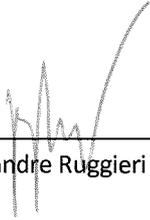
[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Nicolas Alexandre Ruggieri

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Yan Paul Perchet

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Jean-Louis Charon

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Nicolas Boulet

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas

D. Jean-Louis Charon

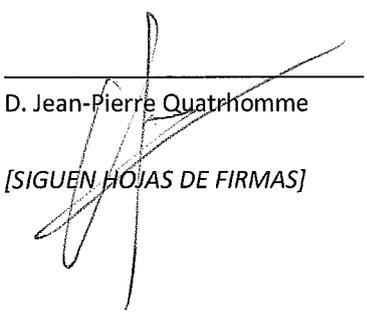
[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Jean-Pierre Quatrhomme

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas



D. Alain Ansaldi

[FIN DE PÁGINAS DE FIRMA]

EUROSIC

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de abril de 2016 al 31 de diciembre de 2016

Madrid, a 27 de julio de 2017, el Consejo de Administración firma este informe de gestión, compuesto por 12 páginas

D. Jean-Pierre Quatrhomme

[SIGUEN HOJAS DE FIRMAS]

**Anexo IV. Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio
finalizado el 31 de diciembre de 2016**

Informe de Auditoría Independiente

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas

**correspondientes al ejercicio de nueve meses terminado
el 31 de diciembre de 2016**

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio de nueve meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio de nueve meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio de nueve meses terminado a 31 de diciembre de 2016, la correspondiente al ejercicio anterior (correspondiente al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2015, fecha de constitución, y el 31 de marzo de 2016), que, tal y como se identifica en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio de nueve meses terminado el 31 de diciembre de 2016.

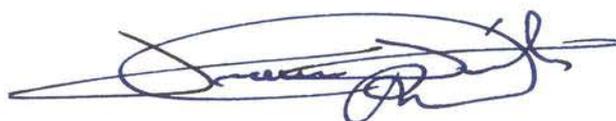
AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/24544
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



Francisco V. Fernández Romero

30 de marzo de 2017

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

en Euros

(No auditado)

ACTIVO	Notas	31.12.2016	31.03.2016
A - ACTIVO NO CORRIENTE		77 111 070	35 704 905
I. Inmovilizado material	Nota 5.1	-	64 092
Inmovilizado en curso		-	64 092
II. Inversiones inmobiliarias	Nota 5.2	64 751 198	35 257 778
Terrenos		33 148 480	20 359 050
Construcciones		31 602 718	14 898 728
III. Inversiones financieras a largo plazo	Nota 6	12 359 872	383 035
Instrumentos de patrimonio		7 018 637	-
Créditos a empresas		4 746 397	-
Otros activos financieros		594 838	383 035
B - ACTIVO CORRIENTE		16 246 242	2 477 723
I. Existencias	Nota 7	301 598	313 122
Anticipo a proveedores del grupo		297 461	-
Anticipo a proveedores		4 137	313 122
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		351 490	89 639
Otros créditos con las Administraciones Públicas		351 490	89 639
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	328
IV. Periodificaciones a corto plazo		31 311	15 785
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	15 561 843	2 058 849
Tesorería		15 561 843	2 058 849
TOTAL ACTIVO (A + B)		93 357 312	38 182 628

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte de las cuentas anuales breviadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2016.

W
8

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

en Euros

(No auditado)

PASIVO	Notas	31.12.2016	31.03.2016
A - PATRIMONIO NETO		61 999 749	5 128 848
A - I) Fondos propios	Nota 10	61 999 749	5 128 848
I. Capital		6 568 192	5 000 000
1. Capital escriturado		6 568 192	5 000 000
II. Prmia de emisión		13 431 810	-
III. Reservas		25 770	-
1. Reserva Legal		12 885	-
2. Reserva voluntaria		12 885	-
IV. Aportaciones de socios		41 200 000	-
V. Resultado del ejercicio		773 977	128 848
B - PASIVO NO CORRIENTE		29 011 404	17 265 616
I. Deudas a largo plazo	Nota 8	29 011 404	17 265 616
Deudas con entidades de crédito		28 416 566	16 882 581
Otros pasivos financieros		594 838	383 035
C - PASIVO CORRIENTE		2 346 159	15 788 164
I. Deudas a corto plazo	Nota 8	1 390 731	551 975
Deudas con entidades de crédito		1 374 143	550 113
Otros pasivos financieros		16 588	1 862
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo	Nota 8	-	14 000 000
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 8	955 428	1 236 189
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		245 835	
Acreedores varios		667 663	641 748
Personal		5 482	3 899
Otras deudas con las Administraciones Públicas		2 996	34 906
Anticipos de clientes		33 452	555 636
IV. Periodificaciones a corto plazo		-	-
TOTAL PASIVO (A + B + C)		93 357 312	38 182 628

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte de las cuentas anuales breviadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2016.

NIF : A87436846

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

en Euros

(*) (No auditado)

	Notas	31.12.2016	31.03.2016
1. Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	2 457 224	452 646
2. Variación de existencias de productos terminados		-	-
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	-
4. Aprovisionamientos		-	-
5. Otros ingresos de explotación		-	-
6. Gastos de personal	Nota 13.2	7 685	2 018
7. Otros gastos de explotación	Nota 13.3	715 572	204 271
8. Amortización del inmovilizado	Nota 5.2	411 715	76 399
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado y otros		-	-
10. Excesos de provisiones		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		-	-
13. Otros resultados		-	-
A - RESULTADO DE EXPLOTACION (1 - 13)		1 322 252	169 958
14. Ingresos financieros		815	820
a - Imputación de subvenciones, donaciones y legados	Nota 14	-	-
b - Otros ingresos financieros	Nota 14	815	820
15. Gastos financieros		549 090	41 930
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	-
17. Diferencias de cambio		-	-
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
B - RESULTADO FINANCIERO (14 - 18)	Nota 11	- 548 275	- 41 110
C - RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)		773 977	128 848
19. Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)		773 977	128 848

Las notas 1 a 18 de la memoria abreviada adjunta forman parte de las cuentas anuales breviadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2016.

(*) Correspondiente al periodo de cuatro meses desde el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución) hasta el 31 de marzo de 2016.

ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

A) ESTADOS ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

en Euros

	Notas	31.12.2016	31.03.2016 (*) (No auditada)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		773 977	128 848
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		773 977	128 848

B) ESTADOS ABREVIADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE NUEVE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

en Euros

	Capital Escriturado	Reservas	Prima emisión	Resultados negativos ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL AL 3 DICIEMBRE DE 2015 (no auditado)	5 000 000	-	-	-	-	-	5 000 000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	128 848	128 848
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 MARZO DE 2016 (no auditado)	5 000 000	-	-	-	-	128 848,00	5 128 848
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	773 977	773 977
Otras variaciones del patrimonio neto	1 568 192	25 770	13 431 810	-	41 200 000	128 848	56 096 924
Aumento Capital	1 568 192		13 431 810				15 000 002
Reduccion Capital							-
Distribución de resultados del ejercicio anterior		25 770				128 848	103 078
Otras operaciones con socios					41 200 000		41 200 000
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE DE 2016	6 568 192	25 770	13 431 810	-	41 200 000	773 977	61 999 749

Las notas 1 a 13 de la memoria abreviada adjunta forman parte de las cuentas anuales breves de los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2016.

(*) Correspondiente al periodo de cuatro meses desde el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución) hasta el 31 de marzo de 2016.

M
8

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

1 Información general

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., en adelante la **Sociedad**, 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, con domicilio social en la calle de Alcalá, número 95, 7º Izda., 28009Madrid.

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.

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.

La Sociedad forma parte de un grupo de sociedades (en adelante, el "**Grupo**"), siendo su accionista principal EUROSIC SIIC SA, domiciliada en París. Se trata de una sociedad cotizada en el Euronext Paris - Compartiment A con número de ISIN FRO000038200.

El Accionista Único en aquel momento acordó, con fecha 15 de septiembre de 2016, modificar y determinar el cierre para el presente y futuros ejercicios sociales a 31 de diciembre de cada año natural; hasta entonces el cierre social de cada año natural se producía con fecha 31 de marzo, por lo que el cierre de 31 de diciembre de 2016 corresponde al periodo de nueve meses.

2 Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Estas cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016 y notas explicativas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y del resultado de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado a 31 de marzo de 2016 fueron aprobadas por el Accionista Único en aquella época, por medio de decisión de 15 de septiembre de 2016. Con la finalidad de una mejor presentación de las cuentas anuales abreviadas se han hecho reclasificaciones de los saldos a 31 de marzo de 2016.

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales abreviadas terminadas al 31 de diciembre de 2016 se muestran en euros, salvo mención expresa.

A 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 13.900 miles de euros (fondo de maniobra negativo por importe de 13.310 miles de euros al 31 de marzo de 2016).

Con fecha 13 de diciembre de 2016 el Accionista Único en aquel momento aprobó la compensación de la deuda contraída por Eurosic Investment Spain, SOCIMI, S.A., hacia su Accionista Único por un importe de 41.200.000€ mediante una aportación de socios.

2.2 Se han aplicado la totalidad de los principios contables obligatorios y no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

2.3.1 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.

2.3.2 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 encarga a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

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

2.3.3 Impuesto sobre beneficios

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

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

2.4 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del periodo de 9 meses terminado a 31 de diciembre de 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, esto es a 31 de marzo de 2016. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Dado que tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 3 de diciembre de 2015, las cuentas 2015/2016 no se pueden comparar con el ejercicio anterior ya que se trata del primer ejercicio social.

2.5 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y, del estado de cambios en el patrimonio neto, estos estados se presentan de forma, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

2.6 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes a 31 de marzo de 2016 que obliguen a reformular las cuentas anuales del ejercicio anterior, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones a cierre del ejercicio, han sido mencionados en sus apartados correspondientes.

2.7 Contrato de gestión

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

	31.12.2016	31.03.2016 (no auditado)
Management fees	703.738,13	-
Total Management fees	703.738,13	-

3 Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, se realiza de conformidad con el siguiente esquema:

Base de Reparto	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	773.976,71
Prima de emisión	-
Reservas Voluntarias	-
Total	773.976,71
Aplicación	<u>Importe</u>
Prima de emisión	-
Reserva Legal	77.397,67
Reservas Voluntarias	77.397,67
Resultados negativos de ejerc. Anteriores	-
Dividendo activo a cuenta	-
Dividendos	619.181,37
Total	773.976,71

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

La distribución del resultado correspondiente al ejercicio terminado al 31 de marzo de 2016 se muestra en el estado de cambios en el patrimonio neto.

4 Normas de registro y valoración

4.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones 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.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos y de las construcciones en curso que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos. La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática, 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 las siguientes:

Descripción	Años de vida útil estimada
Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

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

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI. (Véase Nota 6).

4.5 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.6 Activos financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

- Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

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

- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas: Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Cuando una inversión pasa a calificarse 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 dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

Posteriormente se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016 la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

4.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.9 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

Los gastos de emisión de préstamos bancarios, constituidos por honorarios de asesoramiento, de gastos de formalización de actas y de gastos de corretaje, se distribuyen sobre la duración del préstamo, prorata temporis.

4.10 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que la Sociedad está acogida 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 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 22 de diciembre de 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla 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, la Sociedad dispone 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.

4.11 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

4.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.13 Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial, utilizando la moneda funcional, aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha de cierre. Las partidas no monetarias en moneda extranjera medidas en términos de coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas, como al convertirlas al tipo de cambio de cierre, se reconocen en los resultados del ejercicio, excepto aquellas que formen parte de la inversión de un negocio en el extranjero, que se reconocen directamente en el patrimonio neto de impuestos hasta el momento de su enajenación.

Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad con moneda funcional distinta del euro, se consideran activos y pasivos de dicha entidad y se convierten según el tipo vigente al cierre.

4.14 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras o haberes variables y sus gastos asociados.

En caso de que algunos empleados perciban como parte de su remuneración una aportación a un plan de pensiones de aportación definida gestionada de forma externalizada y se reconozca como gasto de personal, se reconocerá un pasivo por este concepto si existe alguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4.15 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.

4.16 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

4.17 Fianzas

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

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

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.

5 Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias**5.1 Inmovilizado material**

La Sociedad tiene inmovilizado material al 31.03.2016 por las construcciones en curso.

Cuenta	Saldo inicial (no auditado) 31-03-2015	Altas	Bajas	Traspaso	Saldo final (no auditado) 31-03-2016
INMOBILIARIAS EN CURSO	-	64.092,00	-	-	64.092,00
VALORES BRUTOS	-	64.092,00	-	-	64.092,00
INMOBILIARIAS EN CURSO	-	-	-	-	-
AMORTIZACIONES	-	-	-	-	-
INMOBILIARIAS EN CURSO	-	64.092,00	-	-	64.092,00
VALORES NETO	-	64.092,00	-	-	64.092,00

La Sociedad tiene inmovilizado material al 31.12.2016 por las construcciones en curso.

Cuenta	Saldo inicial (no auditado) 31.03.16	Altas	Bajas	Traspaso	Saldo final 31.12.16
INMOVILIZADO EN CURSO	64.092,00	234.372,59	-	298.464,59	-
VALORES BRUTOS	64.092,00	234.372,59	-	298.464,59	-
INMOVILIZADO EN CURSO	-	-	-	-	-
AMORTIZACIONES	-	-	-	-	-

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

INMOVILIZADO EN CURSO	64.092,00	234.372,59	-	298.464,59	-
VALORES NETO	64.092,00	234.372,59	-	298.464,59	-

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios comerciales y de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Las partidas que componen las inversiones inmobiliarias el de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

Al 31.03.2016 (no auditado):

Cuenta	Saldo inicial 31-03-2015 (no auditado)	Altas	Bajas	Saldo final 31-03-2016 (no auditado)
INVERSIONES TERRENOS	-	20.359.050,00	-	20.359.050,00
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	-	14.975.127,56	-	14.975.127,56
VALORES BRUTOS	-	35.334.177,56	-	35.334.177,56
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	-	76.399,39	-	76.399,39
AMORTIZACIONES	-	76.399,39	-	76.399,39
INVERSIONES TERRENOS	-	20.359.050,00	-	20.359.050,00
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	-	14.898.728,17	-	14.898.728,17
VALORES NETO	-	35.257.778,17	-	35.257.778,17

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Al 31.12.2016:

Cuenta	Saldo inicial 31-03-2015 (no auditado)	Altas	Trasposos	Saldo final 31/12/2016
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050,00	12.789.429,53	-	33.148.479,53
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.886.697,77	14.392.896,83	-	29.279.594,60
INVERSIONES OBRAS	-	2.424.343,42	386.894,38	2.811.237,80
OTRAS INSTALACIONES	88.429,79	-	-88.429,79	-
VALORES BRUTOS	35.334.177,56	29.606.669,78	298.464,59	65.239.311,93
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	75.908,11	394.425,20	-	470.333,31
INVERSIONES OBRAS	-	17.289,73	491,28	17.781,01
OTRAS INSTALACIONES	491,28	-	-491,28	-
AMORTIZACIONES	76.399,39	411.714,93	-	488.114,32
INVERSIONES TERRENOS	20.359.050,00	12.789.429,53	-	33.148.479,53
INVERSIONES CONSTRUCCIONES	14.810.789,66	13.998.471,63	-	28.809.261,29
INVERSIONES OBRAS	-	2.407.053,69	386.403,10	2.793.456,79
OTRAS INSTALACIONES	87.938,51	-	-87.938,51	-
VALORES NETO	35.257.778,17	29.194.954,85	298.464,59	64.751.197,61

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio:

- Apartamentos de un hotel (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016,
- Un hotel (Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas al 31/12/2016 asciende a 65 millones de euros.

Las inversiones inmobiliarias que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 57 millones de euros al 31/12/2016.

5.2.1 Pérdidas por deterioro

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.

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.

5.2.2 Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

5.2.3 Bienes totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

5.2.4 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.

5.2.5 Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016 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.:

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

	31.12.2016		(no auditado) 31.03.2016	
	A - DE S AÑOS	A + DE S AÑOS	A - DE S AÑOS	A + DE S AÑOS
EL ESTARIT - Girona	6.784.485,00	5.420.292,85	4.706.560,00	4.448.458,32
EL PUERTO - Fuengirola	4.706.560,00	3.742.474,32	6.438.437,25	6.437.965,60
LAS TERRAZAS - Malaga	6.460.001,67	11.719.008,33		
TROPICANA - Torremolinos	55.000,00			
Total Ingresos por arrendamiento	18.006.046,67	20.881.775,50	11.144.997,25	10.886.423,92

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

6 Inversiones financieras

	(no auditado) 31.03.2016	Altas	Bajas	31.12.2016
Otras participaciones	-	7.018.637,07	-	7.018.637,07
Créditos vinculados a participaciones	-	4.746.397,46	-	4.746.397,46
Fianzas	383.034,84	211.803,34	-	594.838,18
Inversiones financieras a largo plazo	383.034,84	11.976.837,87	-	12.359.872,71

El epígrafe "Otras participaciones" corresponde a las participaciones adquiridas en el ejercicio en curso:

- Hotel Mar-Bell, SL el 29 de junio de 2016, con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid. Su objeto social es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- Promociones Atocha40, SL el 29 de septiembre 2016 con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Eurosic Investment Spain SOCIMI ostenta el 100% de estas dos empresas.

en euros (No auditado)	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Remanente	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	Dividendos recibidos en el ejercicio
Hotel Mar-Bell	100%	98.330,00	- 55.530,64	- 255.107,92	- 12.308,56	13.954,54	-
Promociones Atocha40	100%	3.000,00	40.277,49	10.189,24	145.68,73	15.064,48	-
TOTAL		201.330,00	- 15.253,15	- 153.216,68	32.860,17	21.109,94	-

El epígrafe "Créditos vinculados a participaciones" corresponde a aportaciones de tesorería efectuadas a Hotel Mar-Bell, S.L. y Promociones Atocha40, S.L. Se trata de cuentas corrientes entre empresas de grupo.

+

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados a institutos por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años.

7 Existencias

	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Anticipos a proveedores de inmo.	-	303.652,23
Anticipos a proveedores del grupo	297.461,00	-
Anticipos a proveedores	4.136,66	9.470,02
Total Existencias	301.597,66	313.122,25

8 Pasivos financieros

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

Al 31.03.2016 (no auditado)

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2015/2016 (no auditado)	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	514.508,22	4.435.970,60	12.446.610,73	17.397.089,55
Fianzas recibidas a largo plazo			383.034,91	383.034,91
Prov. Int. Devengados a pagar	35.604,64			35.604,64
Otros pasivos financieros	1.862,00			1.862,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14.000.000,00			14.000.000,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.201.283,32			1.201.283,32
Proveedores	-			-
Otros Acreeedores	641.747,69			641.747,69
Anticipos de clientes	555.635,63			555.635,63
Otras cuentas	3.900,00			3.900,00
TOTAL	15.753.258,18	4.435.970,60	12.829.645,64	33.018.874,42

Al 31.12.2016

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - d'1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Deudas con entidades de crédito	1.203.111,60	6.071.973,9 2	22.344.592,01	29.619.677,53
Fianzas recibidas a largo plazo	-		594.838,32	594.838,32
Prov. Int. Devengados a pagar	171.031,48			171.031,48
Otros pasivos financieros	16.588,49			16.588,49
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	952.215,20			952.215,20
Acreeedores varios	536.455,93			536.455,93
Acreeedores del grupo	245.835,17			
Anticipos de clientes	33.452,10			33.452,10
Otras cuentas	136.472,00			136.472,00
TOTAL	2.342.946,77	6.071.973,9 2	22.939.430,33	31.354.351,02

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.03.16 :

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.03.16 (no auditado)	VENCIMIENTO EN AÑOS						
	A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	514.508,22	1.108.992,65	1.108.992,65	1.108.992,65	1.108.992,65	12.446.610,73	17.397.089,55

Vencimiento de las deudas con entidades de crédito por año al 31.12.16 :

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.16	VENCIMIENTO EN AÑOS						
	A - d'1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	4 AÑOS	5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	1.203.111,60	1.517.993,48	1.517.993,48	1.517.993,48	1.517.993,48	22.344.592,01	29.619.677,53

Los préstamos tienen tipo de intereses entre 2,125% y 2,7%.

Todos los préstamos tienen garantías hipotecarias tal y como se indica en la nota 5.2.

Las deudas con entidades de crédito son las siguientes:

Al 31.03.2016 (no auditado)

DURACIÓN	IMPORTE DEL CAPITAL	IMPORTE DE LOS GASTOS DE EMISIÓN	DEUDA	< 1 año	> 1 año
----------	---------------------	----------------------------------	-------	---------	---------

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

(año)	Principio del periodo	Importe total	Amortizado en el ejercicio			
De 10 a 12 años	18.063.300,00	-672.535,44	6.324,99	17.397.089,55	514.508,22	16.882.581,33

INTERESES DEVENGADOS	AMORT. DE LOS GASTOS DE EMISIÓN	TOTAL
35.604,63	6.324,99	41.929,62

Al 31.12.2016

DURACION (año)	IMPORTE DEL CAPITAL			IMPORTE DE LOS GASTOS DE EMISIÓN			DEUDA	< 1 año	> 1 año
	Inicial	Principio del periodo	Final del periodo	Importe total	Amortizado fin de ex. preced.	Amortizado en el ejercicio			
De 10 a 15 años	31.138.300,00	18.063.300,00	30.652.940,29	-1.101.870,34	6.324,99	62.201,58	29.619.677,53	1.203.111,60	28.416.565,93

INTERESES PAGADOS	INTERESES DEVENGADOS	AMORT. DE LOS GASTOS DE EMISIÓN	TOTAL
351.380,45	135.426,83	62.282,73	549.090,01

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Al 31.12.2016, no existe riesgo procedente de instrumentos financieros.

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo y 31 de diciembre de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	45	30

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad 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.

9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Tesorería	15.561.842,62	2.058.849,31
	15.561.842,62	2.058.849,31

Este epígrafe incluye depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de diciembre de 2016 ni al 31 de marzo de 2016.

10 Fondos propios

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es el siguiente:

Al 31.03.16 (no auditado)

Concepto	31/03/2015	Aumentos	Disminuciones	31/03/2016
Capital social		5.000.000,00		5.000.000,00
Prima de emisión				0,00
Reservas				0,00
Resultado del ejercicio		128.847,91		128.847,91
Total	0,00	5.128.847,91	0,00	5.128.847,91

Al 31.12.2016

Concepto	01.04.2016	Aumentos	Disminuciones	31.12.2016
Capital social	5.000.000,00	1.568.192,00	-	6.568.192,00
Prima de emisión	-	13.431.809,94	-	13.431.809,94
Reserva legal	-	12.884,79	-	12.884,79
Reservas voluntarias	-	12.884,79	-	12.884,79

W J

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Aportación de socios	-	41.200.000,00	-	41.200.000,00
Resultado del ejercicio	128.847,91	773.976,71	128.847,91	773.976,71
Total	5.128.847,91	56.999.748,23	128.847,91	61.999.748,23

Composición del accionariado a 31 de diciembre de 2016:

Denominación Social	Número de acciones	Cantidad de acciones	% de participación del capital suscrito	Total en €
Eurosic SIIC SA	1 hasta 5.000.000	5.000.000	76,12%	5.000.000
Euler Hermes Reinsurance AG	5.000.001 hasta 5.940.915	940.915	14,33%	940.915
Allianz Invest Pierre	5.940.916 hasta 6.568.192	627.277	9,55%	627.277
		6.568.192	100%	6.568.192

Con fecha 13 de diciembre de 2016 el Accionista Único en aquél momento aprobó la compensación de la deuda contraída por Eurosic Investment Spain hacia el Accionista Único por un importe de 41.200.000 € mediante una aportación de socios.

Se aprobó en misma fecha aumentar el capital social de la Sociedad en 1.568.192 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal. Estas nuevas acciones se emiten con una prima de emisión de 8,565156 euros por acción. Entraron como accionistas Euler Hermes Reinsurance AG y Allianz Invest Pierre.

Por tanto, a fecha 31 de diciembre de 2016, el capital social de la sociedad está formado por 6.568.192 acciones numeradas del 1 al 6.568.192 con un valor nominal de 1,00 euros. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones.

Durante el ejercicio no se han realizado transacciones con acciones propias. No existiendo a 31 de diciembre de 2016 ni a 31 de marzo de 2016 absolutamente ninguna acción propia en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta.

Reserva legal

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.

11 Situación fiscal

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Debido a que determinadas operaciones, por establecerlo así las respectivas normativas, tienen diferente consideración y tratamiento a efectos de su tributación en el impuesto sobre sociedades y en la elaboración de este balance, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades al 31.12.2016 es la siguiente:

CONCILIACION DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS				
	31.12.2016		(no auditado) 31.03.2016	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	773.976,71		128.847,91	
	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias definitivas no deducibles	-	-	-	-
Diferencias temporarias imponibles	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-
Compensación de B.I. negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	773.976,71	-	128.847,91	-

No se han dotado durante el ejercicio provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios así como tampoco se han registrado contingencias de carácter fiscal. No hay ningún acontecimiento posterior al cierre que suponga una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

12 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2016 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen espacial. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2015/2016 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han decidido la distribución que se expone en la nota 3 de la presente memoria,

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Fincas de los inmuebles Festamar situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015,
- Apartamentos de un hotel (Las Terrazas) situado en Manilva (Málaga) adquirido el 21 de abril de 2016,
- Un hotel (Tropicana) situado en Torremolinos (Málaga) adquirido el 27 de julio de 2016.

13 Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamientos por importe de 2.457 miles de euros (453 miles de euros a 31 de marzo de 2016).

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad por actividades se relaciona a continuación:

	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Ingresos por arrendamiento de Hoteles	2.352.565,65	452.646,12
Refacturación de gastos	104.658,30	-
Total ingresos	2.457.223,95	452.646,12

El total de los ingresos de la sociedad son realizados en España.

13.2 Gastos de personal

Gastos de personal	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Sueldos y salarios	5.901,12	1.475,28
Cargas sociales	1.784,24	543,03
Otros gastos sociales		-
TOTAL	7.685,36	2.018,31

13.3 Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Servicios exteriores	626.599,92	186.192,00
Tributos	88.470,27	18.075,65
Perdidas por deterioro	0,00	0,00
Otros gastos de gestión	501,54	3,00
TOTAL	715.571,73	204.270,65

14 Resultado financiero

	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Otros ingresos financieros	814,57	819,63
Intereses deudas	-549.090,01	-41.929,49
RESULTADO FINANCIERO	-548.275,44	-41.109,86

15 Información sobre el medio ambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un 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 os resultados de la Sociedad.

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

16 Operaciones con partes vinculadas

a) Operaciones y saldos con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio al 31 de diciembre de 2016 y a 31 de marzo de 2016, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.

A continuación se desglosan los saldos y transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones	31.12.2016	(no auditado) 31.03.2016
Participaciones	7.018.637,07	0,00
Créditos a empresa	4.746.397,46	0,00
Anticipos a proveedores del grupo	297.461,00	0,00
Acreedores Grupo	245.835,17	0,00

m
x

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Clientes Grupo	0,00	0,00
Cuentas corrientes Grupo	0,00	14.000.000,00
Gastos externos	703.738,13	0,00
Prestaciones de servicios	0,00	0,00
Otros ingresos	0,00	0,00
Gastos financieros	0,00	0,00

Se trata de las transacciones con las empresas Eurosic, S.A., Eurosic Management Spain, S.L.U., Hotel Mar Bell, S.L. y Promociones Atocha40, S.L.U.

b) Administradores y alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio económico al que se refiere esta memoria se ha remunerado el miembro del Consejo Independiente por importe de 4.500 euros que corresponde con la cantidad prevista en el artículo 6 de los Estatutos Sociales.

La remuneración percibida durante los ejercicios 2016 y 2015/2016 por el miembro del Consejo Independiente de la empresa Eurosic Investment Spain SOCIMI, S.A. clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Al 31.03.16 (no auditado)

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	2.000	-

Al 31.12.16

	Sueldos y otras remuneraciones	Otros conceptos
Miembro del Consejo Independiente	4.500	-

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2016 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

c) Información sobre conflictos de interés

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Los miembros del Consejo de Administración han manifestado no hallarse incursos en ninguna situación de conflicto de interés durante el ejercicio de su mandato en 2016. Sin perjuicio de lo anterior, se señalan a continuación las declaraciones de los consejeros sobre las funciones de administración que ejercen en otras sociedades del grupo o de sociedades o con un objeto análogo o complementario al de la Sociedad, sin que dichas sociedades supongan una competencia directa o efectiva frente a la Sociedad:

1. D. Yan Perchet:

En Francia

- Eurosic SA: Presidente Director General.
- Filiales d'Eurosic SA :
 - SAS Faubourg Saint Martin, SAS Foncière du Parc, SAS Eurosic Garden, SAS Société C27, SAS Eurosic Palmer, SAS Eurosic Malakoff, SAS Eurosic Lagune, SAS Eurosic Wengen, SAS Eurosic Lagune Santé, SAS Eurosic Valmorel, SAS Eurosic N2 Batignolles : représentant d'Eurosic, Presidente
 - SCI Multimédia, SCI Eurosic Cotentin, SCI Provence Bureaux, SCI Breizh Champs Blancs, SCI Tower, Société civile immobilière du 62 rue Louis Delos, SCI Doret Antarès, SCI Nature Equipements 1, SCI Eurosic 14 rue de Londres, SCI Eurosic Saint Augustin, SCI Eurosic Batignolles, SCI Eurosic Cours Michelet, SCI du 36 rue de Naples, Société Civile Vendôme-Casanova, SCI Eurosic Tombe Issoire, SCI Eurosic F Patrimoine, SCI Eurosic Développement 5 : représentant Eurosic, director
 - SNC Provence Logements, SNC Nature Hébergements 1, SNC Eurosic Toulouse Holding, SNC Eurosic Sophia Holding, SNC Eurosic Basso Cambo, SNC Eurosic Blagnac A1, SNC Eurosic Blagnac C1-C2, SNC Eurosic Sophia Millenium, SNC Eurosic Sophia Emerald, SNC Eurosic Sophia Alba, SNC Eurosic Serre-Chevalier, SNC Eurosic F1 : representante de'EUROSIC, director
 - Paris Investissements OPCI : Presidente del Consejo de Admnsitración
 - Foncière de Paris SIIC SA : membre du Conseil de survmiembro del consejo de supervición – (vice-Président)
- PAPREC HOLDING SA : administrador
- Groupe Financière du Dôme SA :
 - Financière du Dôme SA : administrador
 - Foncière du Dôme SA, representante permanente de Financière du Dôme, administrateur
 - Representante permanente de Financière du Dôme, miembro del Consejo de Supervisión de Dôme Réalisation
- Onomo International SAS : administrador

2. D. Nicolas Ruggieri:

En Francia

- Eurosic SA : Consejero Delegado
- Eurosic Gestion SNC : Gerente
- Filiales d'Eurosic SA :
 - SAS Faubourg Saint Martin, SAS Foncière du Parc, SAS Eurosic Garden, SAS Société C27, SAS Eurosic Palmer, SAS Eurosic Malakoff, SAS Eurosic Lagune, SAS Eurosic Wengen, SAS Eurosic Lagune Santé, SAS Eurosic Valmorel, SAS Eurosic N2 Batignolles : representante de Eurosic, Présidente
 - SCI Multimédia, SCI Eurosic Cotentin, SCI Provence Bureaux, SCI Breizh Champs Blancs, SCI Tower, Société civile immobilière du 62 rue Louis Delos, SCI Doret Antarès, SCI Nature Equipements 1, SCI Eurosic 14 rue de Londres, SCI Eurosic Saint Augustin, SCI Eurosic Batignolles, SCI Eurosic Cours Michelet, SCI du 36 rue de Naples, Société Civile Vendôme-Casanova, SCI Eurosic Tombe Issoire, SCI Eurosic F Patrimoine, SCI Eurosic Développement 5 : representante de Eurosic, Gerente
 - SNC Provence Logements, SNC Nature Hébergements 1, SNC Eurosic Toulouse Holding, SNC Eurosic Sophia Holding, SNC Eurosic Basso Cambo, SNC Eurosic Blagnac A1, SNC Eurosic Blagnac C1-C2, SNC Eurosic Sophia Millenium, SNC Eurosic Sophia Emerald, SNC Eurosic Sophia Alba, SNC Eurosic Serre-Chevalier, SNC Eurosic F1 : representante de Eurosic, Gerente
 - Paris Investissements OPCI : Presidente del Consejo de Administración
 - Foncière de Paris SIIC SA : miembro del Consejo de supervición, representante d'Eurosic SA

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

- JUNICLAIR SAS : director general
- SCI Villa Milton : gerente
- SCI Rafaelo : gerente
- SCI Plato : gerente
- SCI Prepinson: gerente
- SCI de la Vieille Auberge : gerente
- SCI Boulogne Escudier : gerente
- SCI Saint André d'Embrun : gerente
- SCI du 28 rue Dumont d'Urville : gerente
- Vacaliens Holding SAS : Miembro del Consejo de Administración
- OPCI Euler Hermes Real Estate : administrador

Fuera de Francia

- Eurosic Lagune International SA : administrador
- Eurosic Lagune Italy SA : administrador
- Eurosic Lagune Allgäu GmbH : gerente
- Eurosic Lagune Spain Sarl : gerente
- Batipart Invest SA (Luxembourg) : administrador
- Junclair Participations Familiales S.A (Luxembourg) : administrador
- Patrimoniaire Milton SARL (Luxembourg) : gerente
- Nemos Luxembourg SARL (Luxembourg) : gerente
- Batipart Immobilier SA (Luxembourg) ex : Immobilière Monroe SA : administrador y administrador delegado
- Batipart Immo Loisirs SARL (Luxembourg) : gerente
- Batipart Immo Europe SARL (Luxembourg) : gerente
- Batipart Immo Internationale SARL (Luxembourg) : gerente
- Batipart International SA (Luxembourg) : Administrador
- 9330-6041 Québec Inc (Canada) : Administrador
- FR Invest SARL (Luxembourg) : Gerente
- 9351-2788 Québec Inc (Canada) : Administrador

3. D. Jean Louis Charon:

En Francia:

- AFFINE SA : Administrateur, représentant permanent de la société Holdaffine
- SELECTIRENTE SA : Vice-Président du Conseil de Surveillance
- FONCIERE ATLAND SA : Administrateur
- EUROSIC : Administrateur

En calidad de presidente:

- SOBK SAS : Presidente
- VIVAPIERRE SA : Presidente
- VALERY SAS : Presidente

Como presidente de SOBK, representado por Jean-Louis Charon :

- CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS : Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon
- CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT SAS : Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon
- CITY STAR OPPORTUNITIES SAS: Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon
- CITY STAR ARI SAS: Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon
- ART TRADING INVESTMENT SAS: Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon
- INVESCOBO SAS : Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon
- INVESCOSO SAS : Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

- NEWCONFIM SAS : Presidente SOBK, representado por Jean-Louis Charon

En calidad de gerente:

- CITY STAR PROMOTION 1 SARL : Gerente
- HORUS GESTION SARL : Gerente de duración limitada
- SCI LAVANDIERES : Gerente

Fuera de Francia :

- CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA Pte Ltd : director
- CITY STAR PHNOMPENH PROPERTY MANAGEMENT Pte Ltd: director
- CITY STAR REAM TOPCO Pte Ltd: director
- CITY STAR REAM HOLDCO Pte Ltd: director
- CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING Pte Ltd: director
- CITY STAR CAMBODIA Pte Ltd: director
- CITY STAR KRD Pte Ltd: director
- CITY STAR KRH Pte Ltd: director
- EUROSIC Investment Spain SOCIMI S.A.U. : administrador

4. D. Adrien Blanc:

En Francia :

- OPCI Euler Hermes Real Estate : administrador
- SCI Chalet Bois Blanc : administrador
- Paris Investissements OPCI : administrador

Fuera de Francia :

- EUROSIC MANAGEMENT SPAIN (España): administrador

4. D. Raphael Andrieu

- Isolela Corp, S.L.U. (España): administrador

17 Otra información

17.1 Número de empleados

Numero medio	31.12.16	(no auditado)
		31.03.16
Fijos	1,00	1,00
Eventuales	0,00	0,00
Total	1,00	1,00

Numero medio	31.12.16	(no auditado)
		31.03.16

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Directores	0,00	0,00
Mandos intermedios	0,00	0,00
Técnicos	0,00	0,00
Otros	1,00	1,00
Total	1,00	1,00

Numero medio	(no auditado)	
	31.12.16	31.03.16
Mujeres	1,00	1,00
Hombres	0,00	0,00
Total	1,00	1,00

Durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2016 y 31 de marzo de 2016 la sociedad no ha tenido ninguna persona empleada con discapacidad mayor o igual al 33%.

17.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados por los auditores de la sociedad durante el ejercicio 2016 por trabajos de auditoría de cuentas anuales abreviadas han ascendido a 9.500 euros así como 8.000 Euros por otros trabajos.

18 Hechos posteriores al cierre

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones durante los primeros meses de 2017:

(i) Adquisiciones inmobiliarias

- Hotel Vistamar (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
- Hotel y Apartamentos Cecilia (Porto Colom, Mallorca) el 31 de enero de 2017
- Complejo "Hotel Monterrey" en Roses (Girona) el 1ero de febrero de 2017

(ii) Adquisiciones de acciones y/o participaciones

La Sociedad ha adquirido la totalidad de las acciones que componen el capital social de Apartamentos Surfing Playa, S.A., con domicilio social en calle Alcalá 95, 7ª Izda, de Madrid, en fecha 24 de febrero de 2017. Su objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Eurosic Investment Spain SOCIMI ostenta el 100% del capital social de esta sociedad.

Adicionalmente, en virtud de la delegación concedida el 13 de diciembre de 2016 por el entonces accionista único al Consejo de Administración, éste último ha acordado llegar a cabo dos ampliaciones de capital, que se describen brevemente a continuación:

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

(i) Ampliación de capital aprobada el 26 de enero de 2017, por importe de 1.568.193 € de capital con una prima de emisión total de 13.431.807 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por los accionistas de la Sociedad en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 1.568.193 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

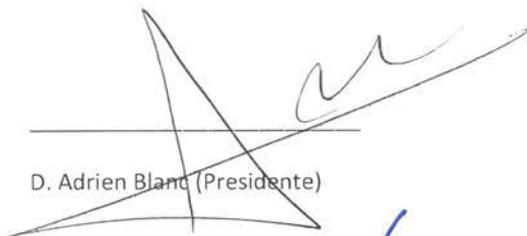
(ii) Ampliación de capital aprobada el 15 de febrero de 2017, por importe de 99.319 € de capital con una prima de emisión total de 850.684,71 € de prima de emisión, la cual fue suscrita por 8 nuevos accionistas, con renuncia expresa al derecho de adquisición preferente de los accionistas existentes en aquel momento. En el marco de dicha ampliación, se han creado 99.319 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal.

Como consecuencia de las mencionadas ampliaciones de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en la cuantía de 8.136.903 €, representado por 8.136.903 acciones de 1 euro de valor nominal. A la fecha de formulación de la presente memoria se están realizando aún los trámites de formalización e inscripción de las mencionadas ampliaciones de capital en el Registro Mercantil.

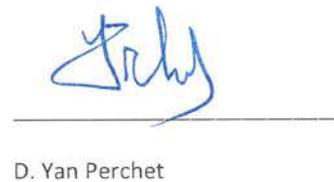
Finalmente, se hace constar que la Sociedad le fue concedido un préstamo de 7.000.000 € en fecha 26 de enero de 2017 por parte de su accionista de referencia, Eurosic SIIC, S.A., el cual ha sido íntegramente reembolsado por parte de la Sociedad a la fecha de emisión de la presente memoria.

Madrid, el 24 de marzo de 2017

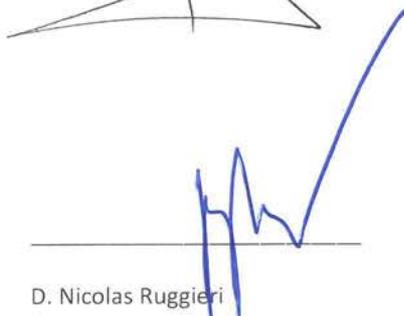
El Consejo de Administración



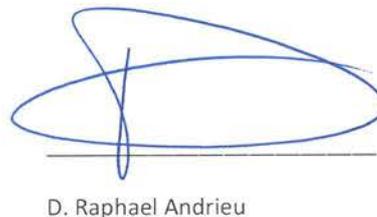
D. Adrien Blanc (Presidente)



D. Yan Perchet



D. Nicolas Ruggieri



D. Raphael Andrieu

(hojas de firmas adicionales a continuación)

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

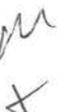
Madrid, el 24 de marzo de 2017

El Consejo de Administración



D. Jean-Louis Charon

(hojas de firmas adicionales a continuación)



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Madrid, el 24 de marzo de 2017

El Consejo de Administración



D. Nicolas Boulet

(hojas de firmas adicionales a continuación)

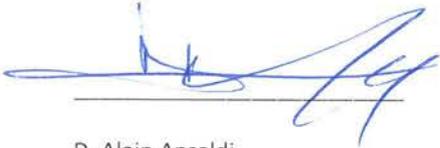


EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio de nueve meses terminado al 31 de diciembre de 2016

Madrid, el 24 de marzo de 2017

El Consejo de Administración



D. Alain Ansaldi

(fin de hojas de firmas)

**Anexo V. Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio
finalizado a 31 de marzo de 2016.**

Informe de Auditoría Independiente

EUROSIC INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.U.
Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al periodo de comprendido
entre el 3 de diciembre de 2015 y
el 31 de marzo de 2016



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de EUROSIC INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.U. por encargo de la Dirección:

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de EUROSIC INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de marzo de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, y la memoria abreviada correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución de la sociedad) y el de marzo de 2016.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

La memoria abreviada adjunta no incluye la información relativa a la existencia de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas sobre capacidad de la Sociedad para seguir bajo el principio de empresa en funcionamiento, requeridas por la normativa vigente, ni información sobre las medidas que los Administradores tienen previsto realizar para solucionar esta situación.

La memoria abreviada adjunta no incluye la información relativa a la manifestación por parte de los Administradores sobre la existencia de situaciones de conflicto que pudieran tener con el interés de la Sociedad, requeridas por la normativa vigente, en particular por el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en los párrafos de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EUROSIC INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.U. a 31 de marzo de 2016, así como de sus resultados correspondientes al periodo comprendido entre el 3 de diciembre de 2015 (fecha de constitución de la sociedad) y el de marzo de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



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

Francisco V. Fernández Romero

6 de junio de 2017



ANDRES DOMINGUEZ NAFRIA
Notario
 C/ Padilla, 17, 6ª
 Tel (91) 577 47 87 Fax: (91) 577 82 31
 28006 MADRID
 andresdominguez@notariado.org

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: 01011 SL: 01012

NIF: 01010 A87436846 Otras: 01013

LEI: 01009 Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA

Domicilio social: 01022 CALLE ALCALA, 95

Municipio: 01023 MADRID Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28009 Teléfono: 01031 914.352.767

Dirección de e-mail de contacto de la empresa 01037

Pertenencia a un grupo de sociedades:

Sociedad dominante directa:	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
<input type="text"/> 01041		<input type="text"/> 01040
Sociedad dominante última del grupo: <input type="text"/> 01061		<input type="text"/> 01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)

Código CNAE: 02001 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
FIJO (4): <input type="text"/> 04001	0,50	
NO FIJO (5): <input type="text"/> 04002	0	
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local): <input type="text"/> 04010	0	

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO: <input type="text"/> 04120	0	<input type="text"/> 04121 1		
NO FIJO: <input type="text"/> 04122	0	<input type="text"/> 04123 0		

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2015 (2)			EJERCICIO 2014 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text"/> 01102	2.015	12	3		
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text"/> 01101	2.016	3	31		
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text"/> 01901	<input type="text"/> 17				

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

01903 Primer ejercicio social

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: 09001 Miles de euros: 09002 Millones de euros: 09003

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\frac{\text{n.º de personas contratadas} \times \text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

Handwritten signatures and initials.

TT4576324

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

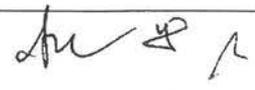
BA1

NIF:	A87436846	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA		Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
			Miles:	09002 <input type="checkbox"/>
			Millones:	09003 <input type="checkbox"/>

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	35.704.905,01	
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	35.321.870,17	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	383.034,84	
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	2.468.253,35	
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200	303.652,23	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	89.639,12	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	89.639,12	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	327,32	
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600	15.785,37	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	2.058.849,31	
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	38.173.158,36	

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.





BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A87436846

DENOMINACIÓN SOCIAL:
EUROSIC INVESTMENT SPAIN
SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		5.128.847,91	
A-1) Fondos propios	21000		5.128.847,91	
I. Capital	21100		5.000.000,00	
1. Capital escriturado	21110		5.000.000,00	
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300			
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		128.847,91	
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		17.265.615,96	
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		17.265.615,96	
1. Deudas con entidades de crédito	31220		16.882.581,05	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		383.034,91	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: A87436846

DENOMINACIÓN SOCIAL:
EUROSIC INVESTMENT SPAIN
SOCIMI SA

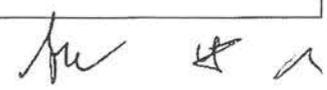
Espacio destinado para las firmas de los administradores



PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		15.778.694,49	
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		551.975,00	
1. Deudas con entidades de crédito	32320		550.113,00	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		1.862,00	
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		14.000.000,00	
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		1.226.719,49	
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		1.226.719,49	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		38.173.158,36	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.





CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A87436846

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EUROSIC INVESTMENT SPAIN
SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

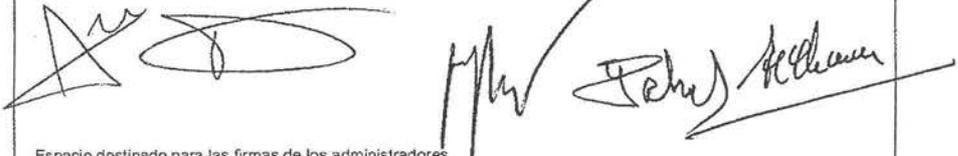
(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	452.646,12	
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400		
5. Otros ingresos de explotación	40500		
6. Gastos de personal	40600	-2.018,31	
7. Otros gastos de explotación	40700	-204.270,65	
8. Amortización del inmovilizado	40800	-76.399,39	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		
13. Otros resultados	41300		
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	169.957,77	
14. Ingresos financieros	41400	819,63	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
b) Otros ingresos financieros	41490	819,63	
15. Gastos financieros	41500	-41.929,49	
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	-41.109,86	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300	128.847,91	
20. Impuestos sobre beneficios	41900		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500	128.847,91	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

TT4576322

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.2

NIF:	A87436846	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA		

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

Handwritten signature



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.1

NIF: A87436846	
DENOMINACIÓN SOCIAL: EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

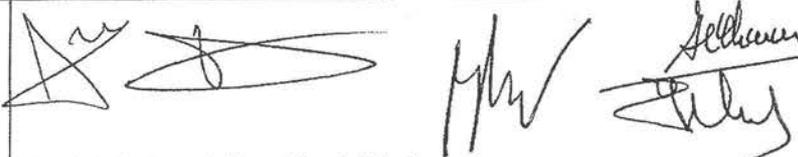
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2014</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	5.000.000,00		
1. Aumentos de capital	517	5.000.000,00		
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	525	5.000.000,00		

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	A87436846		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA			

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		128.847,91	
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		128.847,91	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.





ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.5

NIF: A87436846	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	
EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

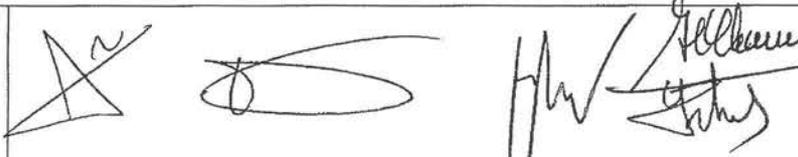
		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	511	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	514	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	511	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2014</u> (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	514	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	128.847,91
II. Operaciones con socios o propietarios	516	5.000.000,00
1. Aumentos de capital	517	5.000.000,00
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	525	5.128.847,91

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan

San

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.4

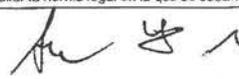
NIF:	A87436846	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA		

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2014</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	525			

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTIÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.





ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.3

NIF: A87436846

DENOMINACIÓN SOCIAL:
 EUROSIC INVESTMENT SPAIN
 SOCIMI SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2013</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2013</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2014</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		128.847,91	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (3)	525		128.847,91	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL
 VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

[Handwritten signature]

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI SA		NIF A87436846
DOMICILIO SOCIAL CALLE ALCALA, 95		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2015

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

Adrien blanc

Yan Perchet

Jean-Louis Chuan

Raphael Amelico

Nicolas McEwen

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

1. Información general

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U., en adelante la Sociedad, 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, con domicilio social en la calle de Alcalá, 95 (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.

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

La Sociedad forma parte de un grupo de Sociedades (en adelante, el "Grupo"), siendo su accionista principal EUROSIC SIIC, domiciliada en París. Se trata de una sociedad cotizada en el Euronext Paris - Compartiment A con número de ISIN FRO000038200.

2. Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

Estas cuentas anuales se han formulado por Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales del ejercicio 2015/2016, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del accionista único, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

Las cifras contenidas en estas cuentas anuales se muestran en euros, salvo mención expresa.

2.2 Se han aplicado la totalidad de los principios contables obligatorios y no se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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





EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

2.3.1 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.

2.3.2 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 han encargado 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.

2.3.3 Impuesto sobre beneficios

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

2.4 Comparación de la información

Dado que tal y como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 3 de diciembre de 2015, las cuentas 2015/2016 no se pueden comparar con el ejercicio anterior ya que se trata del primer ejercicio social.

2.5 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria.

2.6 Corrección de errores

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

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

3. Aplicación del resultado

3.1 La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, se realiza de conformidad con el siguiente esquema:

Base de Reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	128.847,91
Prima de emisión	-
Reservas Voluntarias	-
Total	128.847,91
Aplicación	Importe
Prima de emisión	-
Reserva Legal	12.884,79
Reservas Voluntarias	12.884,79
Resultados negativos de ejerc. Anteriores	-
Dividendo activo a cuenta	-
Dividendos	103.078,33
Total	128.847,91

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

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes y figuran como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones o instalaciones 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.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos y de las construcciones en curso que no se amortizan, se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos. La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren 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 las siguientes:

Descripción	Años de vida útil estimada
Obra civil	50 años
Instalaciones generales	20 años
Mobiliario y enseres	De 10 a 20 años

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

La Sociedad no mantiene en su balance activos intangibles con vida útil indefinida.

A cada cierre la Sociedad revisa los activos sujetos a amortización para verificar si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados. Los activos no financieros, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.4 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

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

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos, considerando que la Sociedad está acogida al régimen SOCIMI. (Véase Nota 6).

4.5 Activos financieros

La Sociedad determina la clasificación de sus inversiones, a efectos de su valoración, en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada cierre del ejercicio. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros, valorándose los mismos conforme a los siguientes criterios:

- **Préstamos y partidas a cobrar:** Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

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

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

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocien en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o inferior y que no estén sujetos a cambios de valor significativos. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. A 31 de marzo de 2016, la Sociedad no tiene descubiertos bancarios.

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.8 Pasivos financieros

Los pasivos financieros corresponden, a efectos de su valoración, a la siguiente categoría:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación correspondiente se ha extinguido.

Los gastos de emisión de préstamos bancarios, constituidos por honorarios de asesoramiento, de gastos de formalización de actas y de gastos de correviaje, se distribuyen sobre la duración del préstamo, prorata temporis.

4.9 Impuestos corrientes y diferidos

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 las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del

Handwritten signatures and initials.

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

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

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

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

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

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que la Sociedad está acogida 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 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se solicitó el 22 de diciembre de 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla 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, la Sociedad dispone 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.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria en el caso de existir.

4.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen atendiendo a un criterio de devengo, sobre una base lineal a lo largo de la duración estimada del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.12 Transacciones en moneda extranjera

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en Euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial, utilizando la moneda funcional, aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, se convierten según los tipos vigentes en la fecha de cierre. Las partidas no monetarias en moneda extranjera medidas en términos de coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de la transacción.

Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas, como al convertirlas al tipo de cambio de cierre, se reconocen en los resultados del ejercicio, excepto aquellas que formen parte de la inversión de un negocio en el extranjero, que se reconocen directamente en el patrimonio neto de impuestos hasta el momento de su enajenación.

Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad con moneda funcional distinta del euro, se consideran activos y pasivos de dicha entidad y se convierten según el tipo vigente al cierre.

4.13 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras o haberes variables y sus gastos asociados.

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

En caso de que algunos empleados perciban como parte de su remuneración una aportación a un plan de pensiones de aportación definida gestionada de forma externalizada y se reconozca como gasto de personal, se reconocerá un pasivo por este concepto si existe alguna remuneración a largo plazo en forma de prestación definida gestionada internamente.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta voluntariamente dimitir a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese, como consecuencia de una oferta realizada para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

4.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Arrendamiento financiero: Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad no tiene contratados arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo: Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, durante la duración de los contratos y atendiendo a un método lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

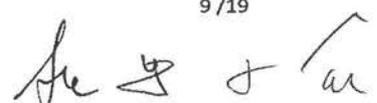
4.15 Transacciones entre partes vinculadas

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.





EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

4.16 Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

4.17 Fianzas

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

5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

5.1 Inmovilizado material

La Sociedad no tiene inmovilizado material al 31.03.16.

5.2 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad no tiene inmuebles como activos no corrientes mantenidos para la venta.

5.3 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios comerciales y de oficinas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Las partidas que componen las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, así como el movimiento de cada una de estas partidas son los siguientes:

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

Cuenta	Saldo Inicial 31/03/2015	Altas	Bajas	Saldo final 31/03/2016
INVERSIONES TERRENOS	-	20.359.050,00	-	20.359.050,00
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	-	14.886.697,77	-	14.886.697,77
OTRAS INSTALACIONES	-	88.429,79	-	88.429,79
INMOBILIARIAS EN CURSO	-	64.092,00	-	64.092,00
VALORES BRUTOS	-	35.398.269,56	-	35.398.269,56
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	-	75.908,11	-	75.908,11
OTRAS INSTALACIONES	-	491,28	-	491,28
AMORTIZACIONES	-	76.399,39	-	76.399,39
INVERSIONES TERRENOS	-	20.359.050,00	-	20.359.050,00
INVERSIONES EN CONSTRUCCIONES	-	14.810.789,66	-	14.810.789,66
OTRAS INSTALACIONES	-	87.938,51	-	87.938,51
INMOBILIARIAS EN CURSO	-	64.092,00	-	64.092,00
VALORES NETO	-	35.321.870,17	-	35.321.870,17

La Sociedad ha realizado las siguientes adquisiciones de inversiones inmobiliarias durante este ejercicio:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Málaga) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Fincas de los inmuebles Festamar situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015.

El precio de adquisición de la totalidad de las inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2015/2016 ha ascendido a 35 millones de euros.



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

5.3.1 Pérdidas por deterioro

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 es determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

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.

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 previsible.

5.3.2 Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de marzo de 2016 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

5.3.3 Bienes totalmente amortizados

Al 31 de marzo de 2016, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

5.3.4 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.

5.3.5 Ingresos y gastos reconocidos provenientes de las inversiones inmobiliarias

En la cuenta de pérdidas y ganancias se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de estas inversiones inmobiliarias:

	31.03.2016
Ingresos por arrendamiento	452.646,12
Refacturación de gastos	-
Total ingresos	452.646,12
Ingresos (Gastos) directos de explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (*)	- 28.878,94
Ingresos (Gastos) directos de explotación que no surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento (**)	- 175.391,71
Total gastos de explotación	- 204.270,65

(*) Incluidas las pérdidas por deterioro y reversiones de deterioro registradas durante el ejercicio.

(**) Recoge servicios profesionales independientes propios de la gestión de la Sociedad y otros ingresos/ (gastos) de explotación.

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

12 / 19

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

6. Inversiones financieras

	31.03.2016
Fianzas	383.034,84
Inversiones financieras a largo plazo	383.034,84

El epígrafe "Fianzas" recoge, principalmente, los depósitos entregados a institutos por el depósito de las fianzas de arrendamiento recibidas de los arrendatarios y cuyo vencimiento es acorde a los contratos de arrendamiento, principalmente a más de 5 años.

7. Existencias

	31.03.2016
Anticipos a proveedores de inmovilizado	<u>303.652,23</u>
Total Existencias	303.652,23

8. Deudores comerciales y otras cuentas a pagar

	31.03.2016
Otros créditos Admin. Públicas	<u>89.639,12</u>
Total Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	89.639,12

9. Pasivos financieros

Las deudas con entidades de crédito son las siguientes:

DURACIÓN (año)	IMPORTE DEL CAPITAL	IMPORTE DE LOS GASTOS DE EMISIÓN		DEUDA	< 1 año	> 1 año
	Principio del periodo	Importe total	Amortizado en el ejercicio			
De 10 a 12 años	18.063.300,00	-672.535,44	6.324,99	17.397.089,55	514.508,22	16.882.581,33

INTERESES DEVENGADOS	AMORT. DE LOS GASTOS DE EMISIÓN	TOTAL
35.604,63	6.324,99	41.929,62



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

El desglose de los pasivos financieros es el siguiente:

Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2015/2016	VENCIMIENTO EN AÑOS			
	A - dº1 AÑO	DE 1 A 5 AÑOS	A + DE 5 AÑOS	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	514.508,22	4.435.970,60	12.446.610,73	17.397.089,55
Fianzas recibidas a largo plazo			383.034,91	383.034,91
Prov. Int. Devengados a pagar	35.604,64			35.604,64
Otros pasivos financieros	1.862,00			1.862,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas	14.000.000,00			14.000.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.226.719,49			1.226.719,49
Proveedores	-			-
Otros Acreedores	632.277,67			632.277,67
Anticipos de clientes	555.635,63			555.635,63
Otras cuentas	38.806,19			38.806,19
TOTAL	15.778.694,35	4.435.970,60	12.829.645,64	33.044.310,59

Información sobre pagos a proveedores al amparo de la Ley 15/2010

Conforme a lo establecido por la ley de referencia así como la resolución de 29 de diciembre de 2010, se ha revisado la existencia de saldos con proveedores y acreedores a 31 de marzo de 2016 pendientes de pago que puedan sobrepasar el plazo máximo legal establecido así mismo la totalidad de pagos realizados durante el ejercicio han sido pagados dentro del plazo fijado por la Ley.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	31.03.2016
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	30

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad 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.

[Handwritten signatures and initials]

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

	31.03.2016
Tesorería	2.058.849,31
	2.058.849,31

Este epígrafe incluye depósitos bancarios a la vista.

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida al 31 de marzo de 2016.

11. Fondos propios

La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es el siguiente:

Concepto	31/03/2015	Aumentos	Disminuciones	31/03/2016
Capital social		5.000.000,00		5.000.000,00
Prima de emisión				0,00
Reservas				0,00
Resultado del ejercicio		128.847,91		128.847,91
Total	0,00	5.128.847,91	0,00	5.128.847,91

A fecha 31 de marzo de 2016, el capital social de la sociedad está formado por 5.000.000 acciones numeradas del 1 al 5.000.000 con un valor nominal de 1,00 euros. Todas las acciones emitidas y suscritas están totalmente desembolsadas y con los mismos derechos políticos y económicos, sin que ninguna presente ni tenga restricciones.

Durante el ejercicio no se han realizado transacciones con acciones propias. No existiendo a fecha cierre de ejercicio absolutamente ninguna acción propia en poder de la sociedad o de un tercero que obre por cuenta de ésta.

El 21 de diciembre de 2015, el accionista único de la Sociedad (EUROSIC, S.I.I.C.) constituyó una cuenta corriente con la Sociedad mediante una primera aportación de 14.000.000 euros.

Reserva legal

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.

12. Situación fiscal

Debido a que determinadas operaciones, por establecerlo así las respectivas normativas, tienen diferente consideración y tratamiento a efectos de su tributación en el impuesto sobre sociedades y en la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades en 2015 es la siguiente:

CONCILIACION DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS		
	Cuenta de pérdidas y ganancias 31/03/2016	Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	128.847,91	
	Aumentos /Disminuciones	Aumentos /Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-
Diferencias definitivas no deducibles	-	-
Diferencias temporarias imponibles	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-
Compensación de B.I. negativas	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	128.847,91	-

No se han dotado durante el ejercicio provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios así como tampoco se han registrado contingencias de carácter fiscal. No hay ningún acontecimiento posterior al cierre que suponga una modificación de la normativa fiscal que afecta a los activos y pasivos fiscales registrados.

13. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI (Ley 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de marzo de 2016 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas,
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2015/2016 la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución, los Administradores han realizado la propuesta de distribución que se expone en la nota 3 de la presente memoria,
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMI.

16 / 19

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

Los inmuebles propiedad de la Sociedad y la fecha de adquisición de ellos son los que se presentan a continuación:

- Habitaciones de un hotel (El Puerto) situado en Fuengirola (Malagá) adquirido el 22 de diciembre de 2015,
- Un inmueble situado en calle Bailén (Madrid) adquirido el 28 de diciembre de 2015,
- Fincas de los inmuebles Festamar situado en l'Estartit (Gerona) adquirido el 29 de diciembre de 2015.

14. Ingresos y gastos

14.1 Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles y trabajos realizados por otras empresas

No existen en la empresa.

14.2 Gastos de personal

Gastos de personal	31.03.2016
Sueldos y salarios	-1.475,28
Cargas sociales	-543,03
Otros gastos sociales	-
TOTAL	-2.018,31

14.3 Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación	31.03.2016
Servicios exteriores	-186.192,00
Tributos	-18.075,65
Perdidas por deterioro	-
Otros gastos de gestión	3,00
TOTAL	-204.270,65

15. Resultado financiero

	31.03.2016
Otros ingresos financieros	819,63
Intereses deudas	-41.929,49
RESULTADO FINANCIERO	-41.109,86

Handwritten signatures and initials:
A large signature on the left, followed by several smaller initials and marks, including a checkmark and a stylized 'M'.



EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

16. Retribución al Consejo de Administración y alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración

Los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribuciones por ningún concepto, ni se les ha concedido anticipos o créditos.

Retribución al personal de alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio finalizado el 31 de marzo del 2016 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la alta dirección atendiendo a la siguiente definición:

Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

17. Información sobre el medio ambiente

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un 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 os resultados de la Sociedad.

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

18. Operaciones con partes vinculadas

Todas las operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2015/2016, son propias del tráfico ordinario de la sociedad y han sido realizadas en condiciones y a precios de mercado.

A continuación se desglosan las transacciones con empresas del grupo, con entidades asociadas y multigrupo:

Detalle de las operaciones	31.03.2016
Participaciones	0,00
Acreedores Grupo	0,00
Clientes Grupo	0,00
Cuentas corrientes Grupo	14.000.000,00
Otros gastos	0,00
Prestaciones de servicios	0,00
Otros ingresos	0,00
Gastos financieros	0,00

EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.U.

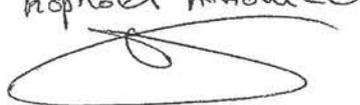
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2016

19. Subvenciones, donaciones y legados

La empresa no ha recibido subvenciones, donaciones y legados.

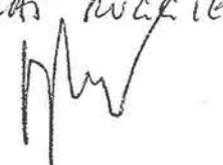
Madrid, el 22 de Junio de 2016

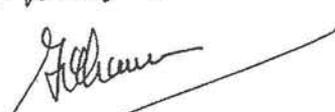
El Consejo de Administración

Raphaël Anohien


Adrien Blanc


Yan Perchet


Nicolas Macferrin


Jean-Louis Chenu




EUROSIC INVESTMENT SPAIN

Groupe EUROSIC
1 rue Euler
75008 Paris
www.eurosic.fr.

BORDEREAU DE VALIDATION

OBJET :

SIGNATURE DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCISE 2015/2016 D'EUROSIC INVESTMENT SPAIN PAR LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Selon les lois espagnoles, au moins une copie des comptes annuels doit être signée par tous les membres de l'organe d'administration de la société. Si la signature d'un administrateur manque, il faudra certifier la cause de cette absence de signature dans le cadre de la procédure de dépôt des comptes devant le Registre de Commerce de Madrid.

Par conséquent, nous vous présentons à signature une copie des comptes annuels qui ont été déjà approuvés par tous les membres du Conseil dans la séance du Conseil d'Administration du 22 juin 2016.

Références légales :

- Article 253.2 de la Loi sur les sociétés de capitaux (Loi 1/2010, de 2 juillet).
- Article 366.1 du Règlement du Registre de Commerce (Royal Décret 1784/1996, de 19 juillet).

	<u>Signatures</u>	<u>Date</u>
Adrien Blanc Directeur des Investissements		22/09/2016
Philippine Derycke Responsable Acquisitions		22/09/2016
Rubén Becerril Responsable Financier - Espagne		22/09/2016
Denise Bejarano Juriste - Espagne		22.09.16

YO, ANDRES DOMINGUEZ NAFRIA, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL, DOY FE:-----

Que el presente cuadernillo, que consta de diecisiete folios de papel exclusivo de los Colegios Notariales de España, fotocopiados por su anverso y reverso, números: el presente y los dieciséis siguientes en orden correlativo, los cuales sello con el de mi Notaría para su identificación, concuerda bien y fielmente con el documento al que me remito y tengo a la vista.-----

En Madrid a treinta de mayo de dos mil diecisiete.



Andrés Domínguez Nafria

Anexo VI. Informe de valoración independiente de los activos de la Sociedad



RESUMEN de la VALORACIÓN

Eurosic Investment Spain Socimi Portfolio

Valor de Mercado a 30 de junio 2017

Contenido

1. Introducción	3
1.1. Cliente e instrucción.....	3
1.2. Propósito de Valoración	3
1.3. Alcance del Trabajo.....	3
1.4. Base de Valoración	3
2. Condiciones Limitativas	4
2.1. Restricciones de Uso, Distribución o Publicación.....	4
2.2. Conformidad con Estándares de Valoración.....	4
2.3. Fecha de Valoración	4
2.4. Fecha del Informe	4
2.5. Valor de Mercado.....	4
2.6. Propiedad, Tenencia y Arrendamientos.....	4
2.7. Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales	5
2.8. Áreas.....	5
2.9. Condición y Estado de Conservación.....	5
2.10. Servicios.....	5
2.11. Consideraciones Medioambientales	5
2.12. Valoración de Porfolio	5
3. Resumen Portfolio	6
3.1. Portfolio	6
3.2. Localización	7
3.3. Tenencia y Arrendamiento.....	8
4. Consideraciones de la Valoración	9
4.1. Metodología de Valoración	9
4.2. Capex.....	10
5. Conclusión	11
6. Desglose de Valores por Activo	12
7. Análisis del Valor del Portfolio	13

I. Introducción

I.1. Cliente e instrucción

Se nos ha instruido mediante mandato emitido por Eurosic con la finalidad de preparar la valoración de la plena propiedad de 11 activos, incluyendo hoteles, aparthoteles y edificios residenciales en España, propiedad de EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI.

I.2. Propósito de Valoración

La valoración se ha preparado para uso interno de la compañía con el fin de la salida al Mercado Alternativo Bursátil Español (MAB).

I.3. Alcance del Trabajo

Esta valoración ha sido preparada de acuerdo a las Normas Profesionales 2014 – establecidas por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), las cuales a su vez se han desarrollado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (NIV) – desarrolladas por el Comité Internacional de Valoración (IVSC).

Hemos visitado todas las propiedades que comprende el portfolio, interna y externamente, del 9 al 11 de mayo de 2017.

No somos conscientes de la existencia de ningún conflicto de interés.

Hemos actuado como valoradores independientes.

Asumimos que la información aportada y aquella que pueda ser obtenida por nuestra parte son correctas, completas y se encuentran actualizadas. En caso de que dicha información demuestre ser incorrecta, o cualquier tipo de información adicional con posterioridad, la precisión de la valoración podría verse afectada y, por lo tanto, en tales circunstancias, nos reservamos el derecho de modificar el informe en consecuencia.

I.4. Base de Valoración

Esta valoración ha sido preparada en base a la definición de 'Valor de Mercado', la cual se incorpora a continuación:

“Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”

2. Condiciones Limitativas

Restricciones de Uso, Distribución o Publicación

El uso de esta valoración se restringe al destinatario al que va dirigido, así como para el uso específico aquí descrito. Ninguna responsabilidad se aceptará de terceras partes, en cuanto del contenido global de esta valoración o de cualquiera de sus partes independientes.

Ni la totalidad ni partes o referencias del informe de valoración pueden ser incluidas en cualquier publicación, circular o declaración, independientemente del medio, ni reveladas verbalmente a terceras partes sin nuestra previa aprobación por escrito del contenido y alcance del mismo.

Dicha publicación o referencia a esta valoración, no se permitirá salvo que contenga suficiente información actualizada en línea con aquellas condiciones particulares de no aplicación o aquellas hipótesis especiales asumidas, todo ello establecido por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en sus estándares de valoración “Estándares Profesionales de Valoración, Enero 2014” – más conocido como Libro Rojo.

Conformidad con Estándares de Valoración

Esta valoración ha sido preparada de acuerdo a las Normas Profesionales 2014 – establecidas por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), las cuales a su vez se han desarrollado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (NIV) – desarrolladas por el Comité Internacional de Valoración (IVSC).

Fecha de Valoración

El portfolio objeto de valoración ha sido valorado a 30 de junio de 2017.

Fecha del Informe

La fecha de emisión de este informe es el 30 de junio de 2017.

Valor de Mercado

En nuestro Valor de Mercado no hemos tenido en cuenta los gastos de realización ni los impuestos que pudiesen surgir en caso de venta.

No hemos considerado gastos provenientes de acuerdos o alquiler entre compañías del mismo grupo, ni hipotecas, obligaciones u otras cargas.

Igualmente, no hemos tenido en cuenta la posibilidad de recibir subvenciones gubernamentales o de la Unión Europea.

Propiedad, Tenencia y Arrendamientos

Cualquier referencia incluida en nuestro informe, en cuanto a escrituras, alquileres, usufructos u otros tipos de acuerdos, representa nuestra comprensión de los mismos. La interpretación de los documentos referidos a la propiedad (incluidos acuerdos, contratos y convenios urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

Asumimos, a menos que se notifique lo contrario, que la propiedad cuenta con títulos de propiedad adecuados para su comercialización y está libre de cargas y gravámenes.

Planeamiento Urbanístico, Licencias y Permisos Legales

A no ser que se detalle lo contrario en la sección correspondiente del presente informe, hemos asumido que la propiedad cumple con los distintos parámetros y regulaciones urbanísticas, incluido uso y edificabilidad, y que están en posesión de las distintas licencias y permisos correspondientes. A su vez, hemos asumido que las propiedades no se encuentran negativamente afectadas por un futuro plan urbanístico o desarrollo de infraestructuras.

Áreas

La medición de la propiedad no está incluida en el alcance de esta valoración. Cuando sea posible se revisarán las superficies en los planos aportados. En el caso de esta valoración hemos adoptado las superficies aportadas por el cliente.

Condición y Estado de Conservación

El estudio técnico de la propiedad está fuera del alcance de esta valoración. No obstante, asumimos que la propiedad se encuentra en buenas condiciones y libre de vicios ocultos, a menos que seamos informados de lo contrario. La visita de la propiedad no puede ser considerada como una inspección técnica.

Servicios

Asumimos que la propiedad se encuentra equipada con los servicios necesarios para su uso, funcionando correctamente y carentes de defecto.

Consideraciones Medioambientales

Asumimos que la propiedad no se encuentra contaminada y que nunca se han desarrollado en la misma usos contaminantes o potencialmente contaminantes.

En ausencia de cualquier información contraria, asumimos que el terreno no está contaminado ni se encuentra negativamente afectado por alguna ley medioambiental existente o en preparación; y que procesos sujetos a regulación medioambiental que se lleven o se hayan llevado a cabo en la propiedad se aprobaron adecuadamente por la autoridad pertinente

Hemos asumido que la propiedad no tiene ningún material tóxico.

Valoración de Porfolio

Cuando valoramos portfolios, valoramos cada propiedad de forma individual y el resultado final del portfolio resulta de la suma de los valores individuales. Mencionar que este valor total no muestra ningún impacto tanto positivo como negativo en caso de que el portfolio sea considerado como uno único.

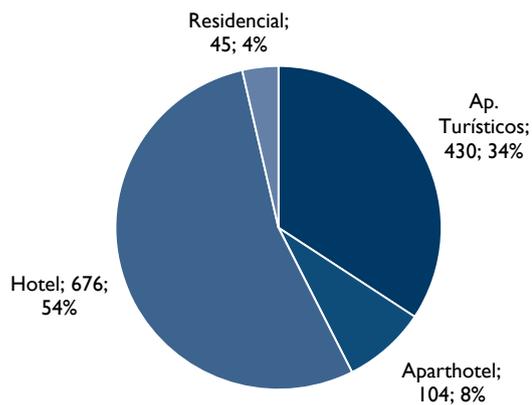
3. Resumen Portfolio

3.1. Portfolio

El portfolio objeto de valoración incluye las siguientes propiedades:

#	Nombre	Localización	Tipología
1	BAILEN	Calle Bailén 37, 28005 Madrid	Edificio Residencial
2	ATOCHA	Calle Atocha 40, 28012 Madrid	Edificio Residencial
3	EL PUERTO	Paseo Marítimo Rey de España, 32, 29640 Fuengirola, Málaga	Hotel
4	LAS TERRAZAS	Urbanización Bahía las Rocas, Av. Sierra Morena, 2, 29692 Manilva, Málaga	Apartamentos Turísticos
5	FESTA	Avinguda de la Costa Brava, 16, 17258 L'Estartit, Girona	Apartamentos Turísticos
6	CECILIA	Carrer de la Gavina, s/n, 07670 Portocolom, Mallorca	Aparthotel
7	VISTAMAR	Carrer dels Germans Pinzón, 18, 07670 Portocolom, Mallorca	Hotel
8	MONTERREY	Passeig Maritim, 72, 17480 Roses, Girona	Hotel
9	SURFING PLAYA	Avinguda del Rei Jaume I, 83, 07183 Santa Ponsa, Mallorca	Apartamentos Turísticos
10	MARBELL	Ctra de 's Faro s/n, 07108 Soller, Mallorca	Hotel
11	TROPICANA	Calle del Trópico, 6, 29620 Torremolinos, Málaga	Hotel

Total Unidades por Tipología



3.2. Localización



3.3. Tenencia y Arrendamiento

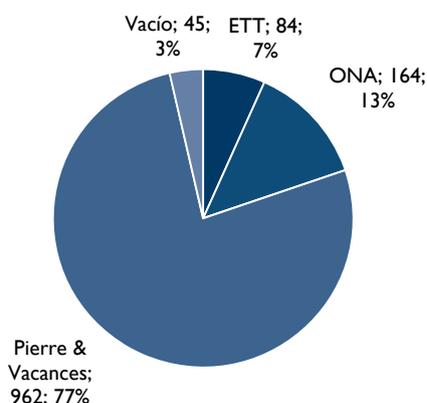
Con excepción de 3 activos, el resto de las propiedades pertenecen 100% a EUROSIC INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A., para los otros tres activos entendemos que Eurosic posee la compañía SPV.

Todas las propiedades, excepto los edificios residenciales, están gestionados por varios contratos de alquiler: 2 de las propiedades están gestionadas por ONA Hotels, 1 hotel por MS Hotels, y el resto de hoteles y apartamentos turísticos están gestionados por Pierre & Vacances como se muestra en la siguiente tabla:

#	Nombre	Tenencia	Inquilino	Marca
1	BAILEN	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	-	-
2	ATOCHA	Promociones Atocha 40 S.L.U.	-	-
3	EL PUERTO	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.	Pierre & Vacances
4	LAS TERRAZAS	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.	Pierre & Vacances
5	FESTA	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.	Pierre & Vacances
6	CECILIA	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.	Pierre & Vacances
7	VISTAMAR	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.	Pierre & Vacances
8	MONTERREY	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.	Pierre & Vacances
9	SURFING PLAYA	Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.	Clubotel La Dorada, S.L.	ONA Hotels
10	MARBELL	Hotel Mar-Bell S.L.	Clubotel La Dorada, S.L.	ONA Hotels
11	TROPICANA	Eurosic Investment Spain Socimi, S.A.U.	Explotaciones Turísticas Tropicana, S.L.	MS Hotels

Los contratos son de larga duración a excepción de Tropicana.

Nº Total de Unidades por Inquilino



4. Consideraciones de la Valoración

4.1. Metodología de Valoración

Para llegar a nuestra opinión de valor, hemos utilizado el Método de Descuento de Flujos de Caja (DFC). Este método consiste en descontar con una tasa de descuento los ingresos netos estimados que la propiedad tendrá en un período de tiempo, normalmente 10 años. Los cash-flows para cada año son calculados de acuerdo a lo siguiente:

- El ingreso se especifica sobre un periodo de proyección para mostrar el estado de la entrada de ingresos.
- El cash-flow incluye ajustes de crecimiento de ingresos basados en suposiciones de mercado, incluyendo todos los gastos habituales (no recuperables, gastos operativos – reparaciones, seguros, gastos de gestión, y gastos de capital – como costes anticipados de reforma o reposición para el periodo proyectado de elementos constructivos, plantas (calefacción, aire acondicionado, IT, etc.) así como cualquier otra carga aparte finalmente asociada al periodo de cash-flow neto.
- Una evaluación basada en el precio de reventa del activo al final del cash-flow incluyendo implícitamente el riesgo de salida y bonificaciones.
- La tasa de descuento empleada para determinar el actual valor del cash-flow neto está especificada y establecida en base a supuestos de mercado.

Esto es lo que consideramos que un posible inversor haría para analizar la adquisición de un activo.

Adicionalmente, y cuando ha sido relevante, hemos utilizado una aproximación de inversión por capitalización. Este método aplica una yield con todos los riesgos incluidos, considerando los términos de contrato pendientes y la renta de mercado a considerar en caso de finalización de contrato.

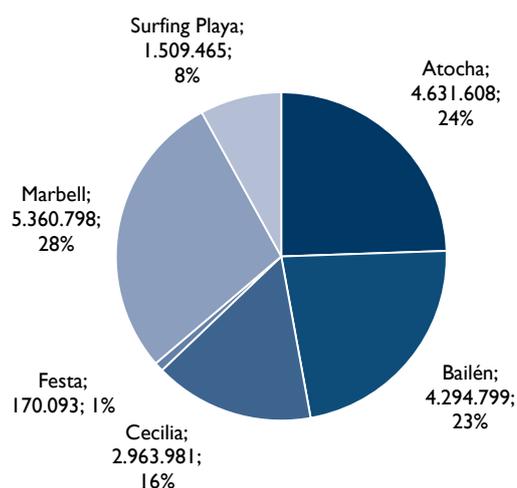
4.2. Capex

Se nos ha proporcionado información acerca de los Capex a realizar para reformar o mejorar las propiedades. Nuestra valoración considera dicha información:

La siguiente tabla muestra las cantidades de Capex por activo de acuerdo a la información aportada:

#	Propiedad	Total	Inversión realizada a 30/6/2017	Grado de Ejecución (%)	Inversión pendiente a 30/6/2017
1	BAILEN	4.680.188	385.389	8%	4.294.799
2	ATOCHA	5.004.937	373.329	7%	4.631.608
3	EL PUERTO	-	-	-	-
4	LAS TERRAZAS	-	-	-	-
5	FESTA	3.379.537	3.209.444	95%	170.093
6	CECILIA	2.963.981	-	0%	2.963.981
7	VISTAMAR	-	-	-	-
8	MONTERREY	2.097.664	2.097.664	100%	-
9	SURFING PLAYA	1.571.615	62.150	4%	1.509.465
10	MARBELL	6.089.761	728.963	12%	5.360.798
11	TROPICANA	-	-	-	-
Total		25.787.683	6.856.939	27%	18.930.744

Capex Pendiente por Activo



5. Conclusión

Hemos considerado que el Valor de Mercado del presente portfolio, a fecha de valoración es de:

EUR 121.836.000

(CIENTO VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL EUROS)

Impuestos y gastos de adquisición excluidos

El Valor de Mercado del portfolio incluyendo los Costes de Adquisición (Valor Bruto), a fecha de valoración es de:

EUR 125.774.180

Madrid, 30 de junio de 2017



Isabel Fernández-Valencia

MRICS Valorador Registrado 5628149
Valuations Director
On behalf of Catella Property Spain S.A.
Email: isabel.fernandezvalencia@catella.es



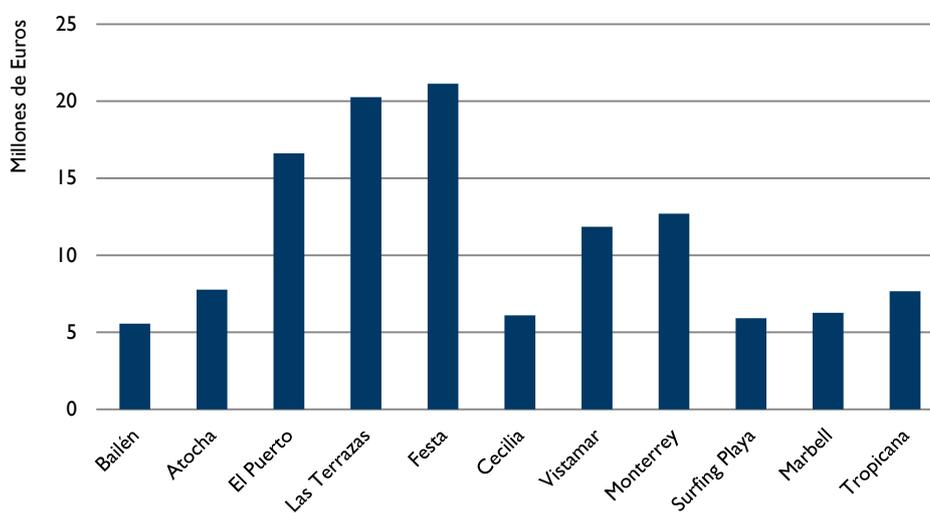
Raúl García

MRICS Valorador Registrado 6502529
Valuations Associate Director
On behalf of Catella Property Spain S.A.
Email: raul.garcia@catella.es

6. Desglose de Valores por Activo

#	Propiedad	Unidades	Valor de Mercado (EUR)	Valor de Mercado (EUR/unidad ¹)
1	BAILÉN	24	5.566.000	231.917
2	ATOCHA	21	7.770.000	370.000
3	EL PUERTO	219	16.620.000	75.890
4	LAS TERRAZAS	162	20.260.000	125.062
5	FESTA	197	21.130.000	107.259
6	CECILIA	104	6.100.000	58.654
7	VISTAMAR	148	11.850.000	80.068
8	MONTERREY	135	12.700.000	94.074
9	SURFING PLAYA	74	5.910.000	79.865
10	MARBELL	90	6.270.000	69.667
11	TROPICANA	84	7.660.000	91.190
	Total	1.258	121.836.000	

Valor de Mercado por Activo

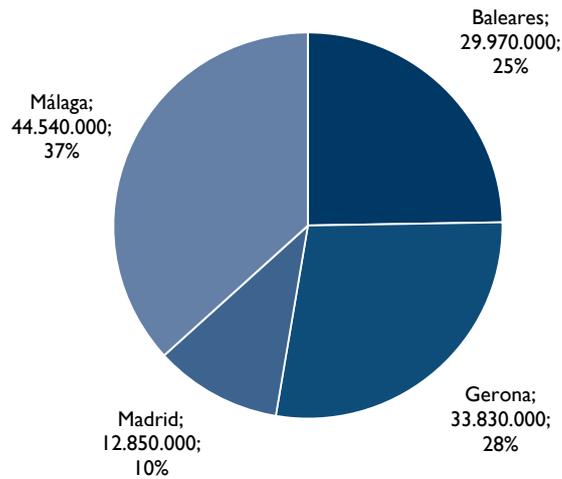


¹ Vivienda, habitación o apartamento

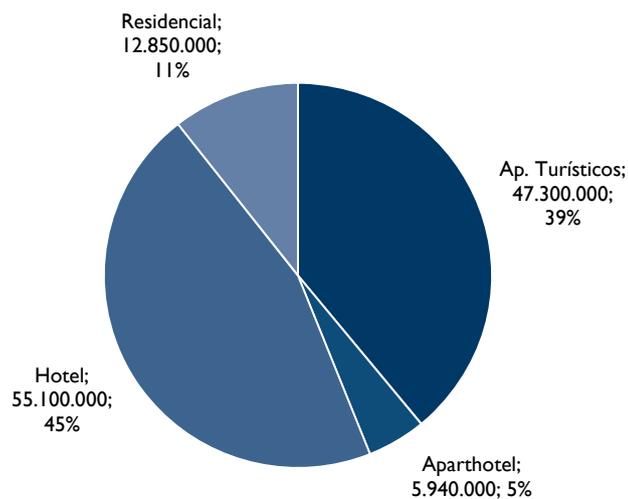
7. Análisis del Valor del Portfolio

A continuación mostramos una serie de gráficos analíticos en los que se muestra el portfolio valorado en función del Valor de Mercado, localización, tipología, áreas, unidades e inquilinos:

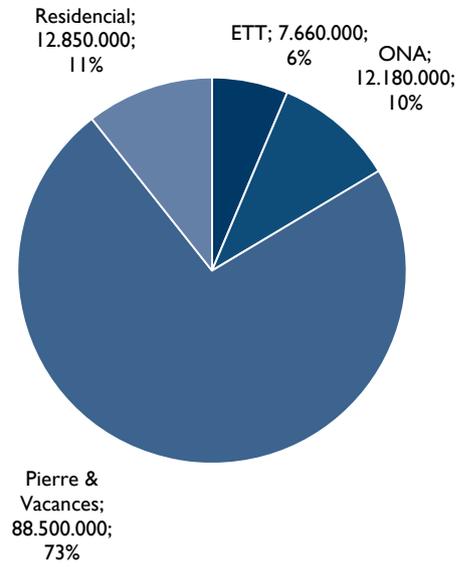
Valor de Mercado por Ubicación



Valor de Mercado por Tipología



Valor de Mercado por Inquilino



Anexo VII. Informe de estructura organizativa

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS INTERNOS

Madrid, a 13 de septiembre de 2017

CONTENIDO

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

1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Los activos

A fecha de emisión del presente Manual, la Sociedad cuenta con un portfolio total de doce (12) activos, de los cuales ocho (8) son titularidad directa de la Sociedad y cuatro (4) son titularidad de las Filiales:

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

- Apartamentos turísticos “Festa” en Avenida de Roma, 94, Estartit (Gerona) adquiridos el 29 de diciembre de 2015.
- Apartamentos turísticos “Las Terrazas” en Avenida Sierra Morena 2, Manilva (Málaga) adquiridos el 21 de abril de 2016.
- Hotel “Mar Bell” en Camino del Faro s/n, Puerto Soller (Mallorca, Islas Baleares) adquirido el 29 de junio de 2016 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Hotel Mar-Bell, S.L.U.
- Hotel “Tropicana” en calle Trópico 6, Torremolinos (Málaga), adquirido el 27 de julio de 2016.
- Edificio residencial en calle Atocha 40, Madrid, adquirido el 29 de septiembre de 2016, por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Promociones Atocha 40, S.L.U.
- Hotel “Vistamar” en Carrer dels Germans Pinzón 18, Portocolom (Mallorca, Islas Baleares), adquirido el 31 de enero de 2017.
- Hotel y apartamentos turísticos “Cecilia” en Carrer de la Gavina, s/n, Portocolom (Mallorca, Islas Baleares), adquirido el 31 de enero de 2017.
- Hotel “Monterrey” en Passeig Marítim 72, Roses (Gerona), adquirido el 1 de febrero de 2017.
- Apartamentos turísticos “Surfing Playa” en avenida del Rei Jaume I 83, Santa Ponsa (Mallorca, Islas Baleares) adquiridos el 24 de febrero de 2017 por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U.
- Apartamentos turísticos “Sants 387” en calle Sants 387, Barcelona (Cataluña) por medio de la adquisición de su sociedad tenedora, Flen, S.L.U.

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

2. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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

La Gestora, por su parte, cuenta con procedimientos establecidos y un equipo especializado dedicado principalmente a la gestión de la Sociedad y de su cartera de activos, subcontratando parcialmente

algunos servicios a asesores externos (Soreco, Isolela y López-Brea), tal y como se describe en el presente Manual. La Gestora realiza los servicios de reporting periódicos, que cubren a su vez las obligaciones de comunicación de información entre la Gestora y la Sociedad, así como las obligaciones de comunicaciones de información entre la Sociedad y sus accionistas, según el caso.

a) Órgano de administración

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

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

- D.ª Philippine Derycke (Presidente y Consejera Delegada)
- D. Yan Perchet (Consejero dominical)
- D. Nicolas Ruggieri (Consejero dominical)
- D. Raphaël Andrieu (Consejero dominical)
- D. Jean Pierre Quatrhomme (Consejero dominical)
- D. Nicolas Boulet (Consejero dominical)
- D. Jean Louis Charon (Consejero independiente)
- D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

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

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

b) Contrato de servicios y de gestión

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ la elaboración, validación y aplicación del Plan empresarial por activo y/o del Presupuesto anual;
- ✓ el seguimiento pericial de los bienes inmuebles según la normativa aplicable;
- ✓ el seguimiento de la comercialización de potenciales alquileres, que incluye la selección de los agentes inmobiliarios mandatarios encargados del alquiler, la supervisión de la elaboración de los modelos de arrendamiento y de mandatos de comercialización, la asistencia a los agentes inmobiliarios para determinar los alquileres de presentación y la estrategia de comercialización, la elaboración de ofertas de arrendamiento, la negociación del arrendamiento y los anexos, todo ello, en su caso, con la ayuda de los proveedores externos designados por la Sociedad. Debe señalarse que los arrendamientos irán firmados por la Sociedad;
- ✓ la gestión del patrimonio que comprende en concreto:
 - la negociación de los arrendamientos, los alquileres y otras cargas y condiciones;

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

3. Asesoramiento en la venta de los activos

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

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

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

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

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

5. Servicios de reporting

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

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

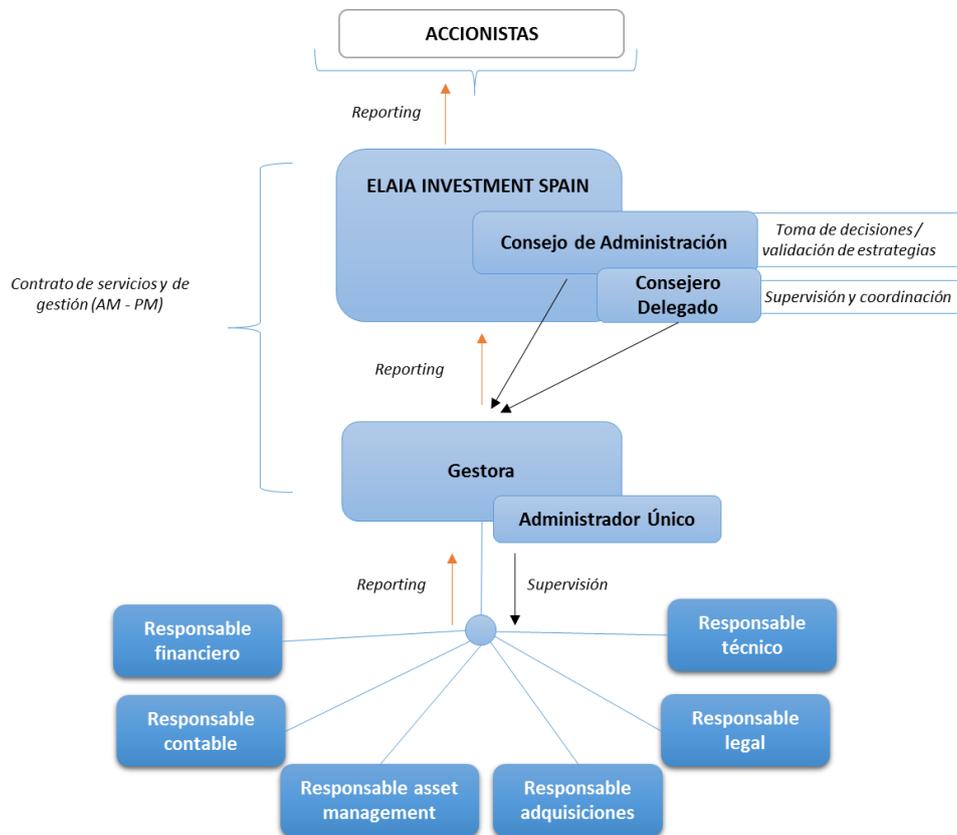
La Gestora tiene a su vez subcontratado parte de los anteriores servicios con empresas externas al grupo:

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

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

c) Estructura de Gobierno

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



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

d) Entorno de control de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

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

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

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

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

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

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

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

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

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

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

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

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

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

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

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

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

a) Adquisiciones

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

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

b) Seguimiento y gestión

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

- Responsabilidades delimitadas;
- Separación de funciones de carácter incompatible;
- Ningún empleado en solitario puede ser responsable de una transacción en su totalidad;
- Aplicación continua de normativa legal vigente;
- Instrucciones escritas;
- Prohibición del uso de dinero en efectivo; e

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

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

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

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

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

CONCLUSIÓN

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