

Madrid, 31 de octubre de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "Circular 3/2020"), Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "Elaia") publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2024:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 (Mazars)
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024

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

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

ELAIA INVESTMENT SPAIN, SOCIMI, S.A.  
D. Louis Bayon  
Presidente del Consejo de Administración



Alcalá, 63  
28014 – Madrid  
España  
+34 915 624 030  
[www.forvismazars.com/es](http://www.forvismazars.com/es)



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

**Informe de revisión limitada**

**Estados financieros intermedios consolidados de  
seis meses terminados al 30 de junio de 2024**

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

Forvis Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/ Diputació, 260 - 08007 Barcelona  
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª. N.I.F. B-61622282

## Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de **ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Sociedad Dominante") y **sus sociedades dependientes** (en adelante el "Grupo"), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2024, 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, correspondientes al período intermedio 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 acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes** al 30 de junio de 2024, y de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.** en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Madrid, 25 de octubre de 2024

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.



**Manuel Pablo Mayoral**

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

FORVIS MAZARS  
AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/22119

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

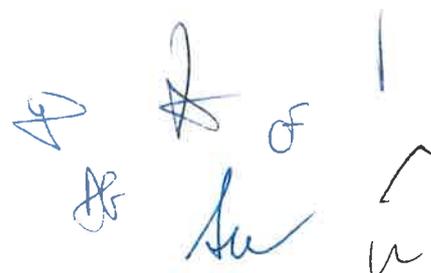
**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y  
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**

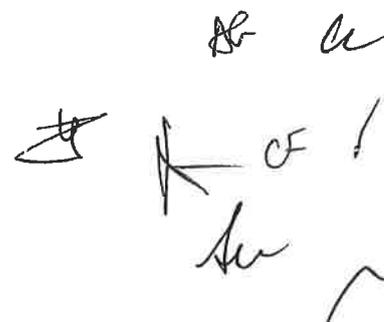
AG CC  
CF  
✓  
R

## ÍNDICE

(1)	<b>NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO</b>	10
(2)	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS</b>	13
	(a) Marco normativo	13
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	14
	(c) Moneda funcional y de presentación	15
	(d) Comparación de la información	15
	(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	15
	(f) Cambios en la composición del grupo	15
(3)	<b>PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN</b>	16
	(a) Entidades dependientes	16
	(b) Combinaciones de negocios	17
	(c) Homogeneización de partidas	17
(4)	<b>PRINCIPIOS CONTABLES</b>	18
	(a) Inversiones inmobiliarias	18
	(b) Arrendamientos	19
	(c) Instrumentos financieros	20
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	22
	(e) Distribuciones a accionistas	23
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	23
	(g) Retribuciones a los empleados	24
	(h) Provisiones	24
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	24
	(j) Impuesto sobre beneficios	25
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	26
	(l) Información financiera por segmentos	27
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	27
	(n) Medio ambiente	27
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	27
	(p) Fianzas	28
	(q) Costes por intereses	28
(5)	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS</b>	28
(6)	<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	31
(7)	<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	31
(8)	<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	33



(9)	<b>ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	35
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	35
(b)	Clasificación de los activos financieros por vencimientos	36
(10)	<b>EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES</b>	37
(11)	<b>PATRIMONIO NETO</b>	37
(a)	Capital	37
(b)	Reservas	37
(c)	Autocartera	38
(d)	Dividendos pagados	38
(e)	Aportaciones de socios	38
(f)	Aportaciones al resultado consolidado	38
(12)	<b>PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS</b>	39
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	39
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	40
(13)	<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	40
(14)	<b>ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR</b>	40
(15)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES</b>	41
(16)	<b>POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS</b>	42
(a)	Factores de riesgo financiero	42
(17)	<b>SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS</b>	44
(18)	<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	46
(19)	<b>OTROS INGRESOS</b>	46
(20)	<b>OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	46
(21)	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	47
(22)	<b>SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS</b>	47
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	47
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	47
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	47
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	48
(23)	<b>INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS</b>	48
(24)	<b>HONORARIOS DE AUDITORIA</b>	48
(25)	<b>HECHOS POSTERIORES</b>	48



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Balance Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses  
 terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Inmovilizado intangible	6	-	-
Otro inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material	7	42.880	51.081
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		42.880	51.081
Inversiones inmobiliarias	8	50.083.277	50.621.682
Terrenos		24.994.856	24.994.856
Construcciones		18.791.766	19.115.470
Inmovilizado en obras		6.239.155	6.511.356
Construcciones en curso		57.500	-
Inversiones financieras a largo plazo	9	822.464	896.618
Otros activos financieros L/P		822.464	896.618
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>50.948.621</b>	<b>51.569.381</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	376.635	430.107
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		38.926	300.583
Otros créditos con las Adm. Públicas	17	94.128	24.933
Deudores varios		243.581	104.591
Inversiones financieras a corto plazo	9	80.346	1.828.708
Otros activos financieros C/P		80.346	1.828.708
Periodificaciones a corto plazo activo		8.208	1.509
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	2.767.464	2.363.448
<b>Total activos corrientes</b>		<b>3.232.653</b>	<b>4.623.772</b>
<b>Total activo</b>		<b>54.181.274</b>	<b>56.193.153</b>

Las notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

4  
 AG  
 OF  
 ✓

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Balance Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses  
 terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11b	1.127.138	1.092.014
Otras aportaciones de socios	11e	19.700.000	19.700.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.869.712)	(1.869.712)
Resultado del ejercicio	11f	436.901	766.651
Acciones propias	11c	(381.824)	(381.824)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>30.304.923</b>	<b>30.599.549</b>
Provisiones a largo plazo		-	-
Deudas a largo plazo		19.857.886	21.613.375
Deudas con entidades de crédito L/P	12	19.297.048	20.909.632
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	560.838	703.743
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>19.857.886</b>	<b>21.613.375</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8 y 12	-	-
Deudas a corto plazo		3.506.807	3.538.673
Deudas con entidades de crédito C/P	12	3.503.420	3.532.889
Otros pasivos financieros C/P	12 y 13	3.387	5.784
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	511.658	441.556
Proveedores		369.690	367.411
Pasivos por impuesto corriente	17	7.147	7.147
Otras deudas con Administraciones Públicas	17	134.821	66.998
Anticipos de clientes		-	-
Periodificaciones a corto plazo		-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>4.018.465</b>	<b>3.980.229</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>54.181.274</b>	<b>56.193.153</b>

Las notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

AP  
 5  
 CF  
 Au

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada correspondiente al  
 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	Nota	<u>30 de Junio de 2024</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	2 135.494	2 281 410
Ingresos por arrendamientos		2 073 716	2 247 599
Otros ingresos de explotación		61 778	33 811
Otros ingresos	20	-	28 126
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(600.549)	(484.532)
Otros gastos de explotación	20	(538.179)	(592.626)
Servicios exteriores		(459.830)	(548 523)
Tributos		(73 916)	(42 516)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones		-	-
Otros gastos de gestión corriente		(4 433)	(1 587)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	-	489 633
<b>Resultado de las operaciones</b>		<b>996.766</b>	<b>1.672.011</b>
Ingresos financieros	21	48.967	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		48.967	-
Gastos financieros	12 y 21	(608.832)	(517.974)
Por deudas con terceros		(608.832)	(517 974)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(559.865)</b>	<b>(517.974)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>436.901</b>	<b>1.154.037</b>
Impuesto sobre beneficios	18	-	(13.891)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>436.901</b>	<b>1.140.146</b>

Las notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

6  


**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio</u> <u>de 2024</u>	<u>30 de Junio</u> <u>de 2023</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	436.901	1.140.146
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	<u>436.901</u>	<u>1.140.146</u>

Las notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

AR      a  
7  
CF  
Seu

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.245.756)	1.840.688	(365.242)	29.849.480
Corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 1 de enero de 2023</b>	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.245.756)	1.840.688	(365.242)	29.849.480
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	766.651	-	766.651
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	(16.582)	(16.582)
Otras operaciones	-	2.464.644	-	(623.956)	(1.840.688)	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.869.712)	766.651	(381.824)	30.599.549
Corrección de errores	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo a 1 de enero de 2024</b>	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.869.712)	766.651	(381.824)	30.599.549
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	436.901	-	436.901
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
- Resultados negativos ej anteriores	-	-	-	-	-	-	-
- Acciones propias	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones	-	35.124	-	-	(766.651)	-	(731.527)
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	11.292.420	1.127.138	19.700.000	(1.869.712)	436.901	(381.824)	30.304.923

Las notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

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

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>1.112.927</u>	<u>2.685.248</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>436.901</i>	<i>1.154.037</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>1.160.414</i>	<i>562.873</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	600.549	484.532
Ingresos financieros	21	(48.967)	-
Gastos financieros	12 y 21	608.832	517.974
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	-	(439.633)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>116.875</i>	<i>614.077</i>
Existencias		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		53.472	611.651
Otros activos corrientes y no corrientes		(6.699)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		70.102	2.426
Otros pasivos		-	-
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(601.263)</i>	<i>354.261</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(650.230)	(517.974)
Cobros de intereses		48.967	-
Pagos impuesto sobre beneficios	18	-	872.235
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>1.768.573</u>	<u>1.898.308</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(64.613)</i>	<i>(49.158)</i>
Salida neta de caja en la adquisición de negocios		-	-
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material	7	(7.113)	-
Inversiones inmobiliarias	8	(57.500)	(49.158)
Activos no corrientes mantenidos para venta.	8	-	-
Otros activos financieros		-	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>1.833.186</i>	<i>1.947.166</i>
Inmovilizado material	7	10.670	-
Inversiones inmobiliarias	8	-	720.444
Otros activos	9	1.822.516	-
Activos no corrientes mantenidos para venta.	8	-	1.227.022
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(2.477.484)</u>	<u>(1.554.555)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(1.745.957)</i>	<i>(1.554.555)</i>
Emisión de		-	64.807
Deudas con entidades de crédito	12	-	48.867
Otros pasivos financieros		-	15.940
Devolución y amortización de		(1.745.957)	(1.619.362)
Deudas con entidades de crédito	12	(1.888.862)	(1.619.362)
Otras deudas		142.905	-
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>(731.527)</i>	-
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>404.016</u>	<u>3.029.001</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	2.363.448	2.349.642
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>2.767.464</u>	<u>5.378.643</u>

Las notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

9 a  
AR  
CF  
Se

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

**(1) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante o Elaia Investment) es una sociedad española con CIF número A87436846, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 3 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34195, Folio 1, Sección 8, Hoja M615106.

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

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

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

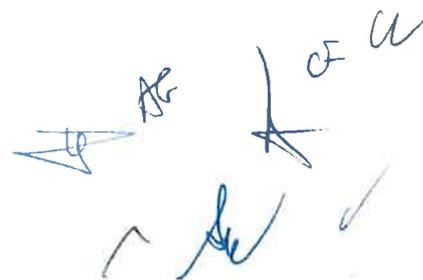
- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su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

La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Terme, SAS el accionista principal de la Sociedad a fecha de los presentes estados financieros intermedios, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

Con fecha 25 de marzo de 2024 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente, Apartamentos Surfing Playa, S.A.U., (en adelante Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

Los datos de la sociedad dependiente a 30 de junio de 2024 y su método de integración en los estados financieros intermedios consolidados son los siguientes:

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (*)	Calle Serrano. 16 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(\*) No auditada

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

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

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

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

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

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
  - En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Tal y como se detalla en el Artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad/ entidades del Grupo perderán el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del

AG  
te  
CF  
u  
✓  
Su

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

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

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

**(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS**

**(a) Marco normativo**

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

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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 13 de junio de 2024.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios consolidados, se haya dejado de aplicar.

Al 30 de junio de 2024 el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo por importe de 786 miles de euros (positivo de 644 miles de euros al 31 de diciembre de 2023). Para revertir esta situación, el Grupo está negociando la venta de un activo inmobiliario para el segundo semestre del 2024.

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los presentes estados financieros intermedios consolidados atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad Dominante encarga a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including 'AG', 'CF', 'u', and 'Ae'.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

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

**Impuesto sobre beneficios**

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

**(d) Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (para la cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio, todos ellos consolidados) junto con la información correspondiente a 31 de diciembre de 2023 (para el Balance Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2024 y el 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

**(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo**

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

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

Handwritten signatures and initials, including "BR", "CF", and "A", along with a checkmark and a flourish.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

(3) **PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN**

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

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes a 30 de junio de 2024.

(a) **Entidades dependientes**

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control.

La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Una entidad estructurada es aquella diseñada de modo que los derechos de voto y otros derechos similares no son el factor primordial a la hora de decidir quién controla la entidad, por ejemplo, en el caso de que los posibles derechos de voto se refieran exclusivamente a tareas administrativas y las actividades pertinentes se rijan por acuerdos contractuales.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left, a signature on the right, and several initials (including 'CF', 'Su', and 'A') scattered below them.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

(b) **Combinaciones de negocios**

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

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

El fondo de comercio se calcula como el exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios sobre el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del grupo.

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

(c) **Homogeneización de partidas**

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estos estados financieros intermedios consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature, a smaller signature, and several initials and checkmarks.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

**(4) PRINCIPIOS CONTABLES**

**(a) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

En el caso de que se 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.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

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

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

**(b) Arrendamientos**

*(i) Clasificación de arrendamientos*

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

*(ii) Arrendamientos operativos*

- Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

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

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

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

(c) **Instrumentos financieros**

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible, legalmente de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c. Préstamos y cuentas a cobrar

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

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

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

d. Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.



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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales.

Si el activo financiero se encuentra garantizado, el cálculo del deterioro de valor se determina por el valor actual de los flujos que podrían resultar de la adjudicación, netos de los costes de adjudicación y venta, descontados al tipo de interés efectivo original. En la medida en que el activo financiero no estuviera garantizado, el Grupo aplica los mismos criterios a partir del momento en el que la adjudicación se considere probable.

El Grupo reconoce la pérdida por deterioro de valor y la incobrabilidad de préstamos y otras cuentas a cobrar y de instrumentos de deuda mediante el registro de una cuenta correctora de los activos financieros. En el momento en el que se considera que el deterioro y la incobrabilidad son irreversibles, se elimina el valor contable contra el importe de la cuenta correctora.

La pérdida por deterioro de valor se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor. La reversión de la pérdida se reconoce contra el importe de la cuenta correctora.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales que no tienen un vencimiento superior al año y carecen de un tipo de interés contractual se han valorado en todo momento por su valor nominal, dado que no es significativa la cifra alcanzada si se actualizan los flujos de efectivo.

Los préstamos concedidos al Grupo que tienen un vencimiento superior a un año se clasifican como pasivo no corriente. Los intereses a pagar se han registrado contablemente según se ha producido el devengo de los mismos de acuerdo a las condiciones contractuales entre el Grupo y las entidades financieras.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AR', 'AF', 'Se', and a checkmark.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

- Bajas de activos financieros

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

- Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien esté legalmente dispensado de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

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

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en resultados formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

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

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

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

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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

(e) **Distribuciones a accionistas**

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

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

23

AR

CF

u

K

✓

✓

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

**(g) Retribuciones a los empleados**

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

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

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

**(h) Provisiones**

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

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

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

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

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

**(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios**

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

*a*  
*B*  
*S* *G* *K*  
*su* ✓

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

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

**(j) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

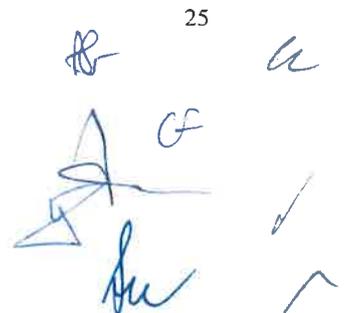
Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación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

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

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

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

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



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

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

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

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

**(k) Transacciones entre partes vinculadas**

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

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

Handwritten signatures and initials in black ink, including 'RG', 'CF', and 'ca', along with a large signature 'Sa' and a checkmark.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

**(l) Información financiera por segmentos**

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

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

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

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

**(n) Medio ambiente**

La actividad del Grupo, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica el Grupo, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo.

Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

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

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

27  
AB  
a  
et  
su  
/

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

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

**(p) Fianzas**

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

**(q) Costes por intereses**

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

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

**(5) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS**

A 30 de junio de 2024, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Viviendas: Bailén (vendidas las unidades que quedaban en 2023)
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Cecilia y Surfing Playa.

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2024 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2023 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2023 para activos y pasivos):

*Handwritten signatures and initials:*  
BR  
CF  
Su ✓

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados**  
**correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**  
**(Expresado en euros)**

Euros			
30 de junio de 2024			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	2.073.716	-	2.073.716
Otros ingresos de explotación	61.778	-	61.778
Otros resultados	-	-	-
Gastos por amortización	(600.549)	-	(600.549)
Gastos de explotación	(77.594)	(459.461)	(538.179)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	-	-
Beneficio operativo	1.457.351	(459.461)	996.766
Financieros Netos	(608.832)	48.967	(559.865)
Resultado antes de impuestos	848.519	(410.494)	436.901
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
Beneficio del periodo	848.519	(410.494)	436.901

Euros			
30 de junio de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	2.247.599	-	2.247.599
Otros ingresos de explotación	30.514	2.101	33.811
Otros resultados	17.766	7.472	28.126
Gastos por amortización	(484.454)	(78)	(484.532)
Gastos de explotación	(64.746)	(477.816)	(592.626)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	347.388	-	439.633
Beneficio operativo	2.094.067	(468.321)	1.672.010
Financieros Netos	(494.873)	(23.100)	(517.973)
Resultado antes de impuestos	1.599.193	(491.421)	1.154.037
Impuestos sobre beneficios	-	(13.891)	(13.891)
Beneficio del periodo	1.599.193	(505.312)	1.140.146

29

AB      CC

CF

Su

✓

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados**  
**correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**  
**(Expresado en euros)**

Euros			
30 de junio de 2024			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias	50.083.277	-	50.083.277
Inmovilizado material	42.880	-	42.880
Inversiones financieras a largo plazo	559.350	262.958	822.464
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>50.685.507</b>	<b>262.958</b>	<b>50.948.621</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	376.635	376.635
Periodificaciones a corto plazo	1.283	6.925	8.208
Inversiones financieras a corto plazo	-	80.346	80.346
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	69.295	2.698.169	2.767.464
<b>Total activos corrientes</b>	<b>70.578</b>	<b>3.162.075</b>	<b>3.232.653</b>
<b>Total activos</b>	<b>50.756.085</b>	<b>3.425.033</b>	<b>54.181.274</b>

Euros			
31 de diciembre de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	51.081	-	51.081
Inversiones Inmobiliarias	50.621.682	-	50.621.682
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	262.958	896.618
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>51.306.267</b>	<b>262.958</b>	<b>51.569.381</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	430.107	430.107
Periodificaciones a corto plazo	1.509	-	1.509
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	142.336	2.221.112	2.363.448
<b>Total activos corrientes</b>	<b>830.851</b>	<b>3.792.921</b>	<b>4.623.772</b>
<b>Total activos</b>	<b>52.137.118</b>	<b>4.055.879</b>	<b>56.193.153</b>

Euros			
30 de junio de 2024			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	22.041.429	759.039	22.800.468
Otros pasivos financieros	558.300	5.925	564.225
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	511.658	511.658
<b>Total pasivos</b>	<b>22.599.729</b>	<b>1.276.622</b>	<b>23.876.351</b>

Euros			
31 de diciembre de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	23.298.313	1.144.208	24.442.521
Otros pasivos financieros	67.765	641.762	709.527
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	441.556	441.556
<b>Total pasivos</b>	<b>23.366.078</b>	<b>2.227.526</b>	<b>25.593.604</b>

30 *ca*  
*AR*  
*OF*  
*✓*  
*u*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

**(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas ya amortizados completamente

	Euros		
	30 de junio de 2024		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	9.994	11.393	21.387
Coste a 30 de junio de 2024	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Dotaciones	-	-	-
Amortización acumulada a 30 de junio de 2024	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Valor neto contable a 30 de junio de 2024	-	-	-

	Euros		
	31 de diciembre de 2022		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	9.994	11.393	21.387
Coste a 31 de diciembre de 2023	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.994)	(11.315)	(21.309)
Dotaciones	-	(78)	(78)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	-	-	-

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene todos elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

**(7) INMOVILIZADO MATERIAL**

El inmovilizado material comprende principalmente instalaciones técnicas.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo como Inmovilizado Material a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

31

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

	Euros	
	30 de junio de 2024	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	382.888	382.888
Altas	7.113	7.113
Bajas	(10.670)	(10.670)
Coste a 30 de junio de 2024	379.331	379.331
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(331.807)	(331.807)
Altas	(4.644)	(4.644)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2024	(336.451)	(336.451)
Valor neto contable a 30 de junio de 2024	42.880	42.880

	Euros	
	31 de diciembre de 2023	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Altas	22.059	22.059
Coste a 31 de diciembre de 2023	382.888	382.888
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Altas	(8.656)	(8.656)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(331.807)	(331.806)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2023	51.081	51.081

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material totalmente amortizados que sigan en uso.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Cu', 'OF', and 'Su'.*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

**(8) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2024 las inversiones inmobiliarias comprenden 1 hotel y 4 activos de apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

	Euros				Total
	30 de junio de 2024				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	
Coste a 31 de diciembre de 2023	24.994.856	29.049.809	9.124.493	-	63.169.158
Altas	-	-	-	57.500	57.500
Coste a 30 de junio de 2024	24.994.856	29.049.809	9.124.493	57.500	63.226.658
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	(5.118.554)	(2.613.137)	-	(7.731.691)
Dotaciones	-	(323.704)	(272.201)	-	(595.905)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2024	-	(5.442.258)	(2.885.338)	-	(8.327.596)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	(4.815.785)	-	-	(4.815.785)
Dotación de deterioro del ejercicio	-	-	-	-	-
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2024	-	(4.815.785)	-	-	(4.815.785)
Valor neto contable a 30 de junio de 2024	24.994.856	18.791.766	6.239.155	57.500	50.083.277

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

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2024 y del ejercicio 2023 corresponden a obras de mejora en los activos, en Apartamentos Surfing Playa.

Durante el ejercicio 2023 se procedió a la venta de las 3 últimas unidades del edificio residencial de Bailen.

**Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024, no se han registrado movimientos en dicho epígrafe.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo este epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2023 han sido los siguientes:

AR 33 *ca*  
*OF*  
*TF*  
*du*  
*✓*  
*↙*

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

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

No existen pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

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

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio 2023 por expertos independientes la Sociedad mantiene registrado un deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2024 de 4.816 miles de euros (mismo importe a 31 de diciembre de 2023).

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.

A continuación se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2023:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	54.550	54.550
	54.550	54.550

**Seguros**

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

**Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

**Bienes totalmente amortizados**

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo no mantiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

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

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	30.06.2024			31.12.2023		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	Λ + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	Λ + de 5 años
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>4.398.926</b>	<b>8.885.670</b>	<b>2.292.056</b>	<b>4.342.452</b>	<b>9.740.671</b>	<b>4.972.461</b>

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios cuotas mínimas de arrendamiento operativo no cancelables. Dichos contratos son a largo plazo y para el sector hotelero suponen un grado de ocupación del 100% representando 35.679 m<sup>2</sup>, arrendados en Hoteles y apartamentos turísticos (mismos datos a 31 de diciembre de 2023).

**(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

Los activos financieros que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2024 lo componen fianzas depositadas en entes públicos, depósitos bancarios a largo plazo y cuentas a cobrar con clientes, deudores y Administraciones Públicas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

35

AR      ce

OF

J

Su

✓

↗

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados**  
**correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**  
**(Expresado en euros)**

	Euros			
	30 de junio del 2024		31 de diciembre del 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	822.464	-	896.618	-
Otros activos financieros	-	80.346	-	1.828.708
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	38.926	-	300.583
Otros créditos con las administraciones publicas	-	94.128	-	24.933
Deudores varios	-	243.581	-	104.591
<b>Total</b>	<b>822.464</b>	<b>456.981</b>	<b>896.618</b>	<b>2.258.815</b>

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

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

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

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	30 de junio del 2024			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	822.464	822.464
Otros activos financieros	80.346	-	-	80.346
Clientes por ventas y prestación de servicios	38.926	-	-	38.926
Otros créditos con las administraciones publicas	94.128	-	-	94.128
Deudores varios	243.581	-	-	243.581
	<b>456.981</b>	<b>-</b>	<b>822.464</b>	<b>1.279.445</b>

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

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

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

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

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Tesorería	2.767.464	2.363.448
	2.767.464	2.363.448

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

**(11) PATRIMONIO NETO**

**(a) Capital**

A 30 de junio de 2024 el capital social de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. asciende a 11.292.420 euros (11.292.420 euros a 31 de diciembre de 2023) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2023), representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El valor de cotización a 30 de junio del 2024 es de 3,42 euros por acción (3,48 euros por acción a 31 de diciembre de 2023).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2024	31.12.2023
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,30%	9,30%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,14%	11,14%
	100,00%	100,00%

**(b) Reservas**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.919	10.919
Reservas consolidadas	(1.142.265)	(1.177.389)
	1.127.138	1.092.014



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

Reserva legal de la Sociedad dominante

A 30 de junio de 2024 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2023).

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

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

**(c) Autocartera**

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 381.768 euros (381.768 euros a 31 de diciembre de 2023).

Durante el primer semestre de 2024, la Sociedad Dominante no ha negociado operaciones de venta ni de compra de acciones.

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

**(d) Dividendos pagados**

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 se han repartido dividendos por importe de 731.524 euros. Durante el ejercicio 2023 no se repartieron dividendos.

**(e) Aportaciones de socios**

Durante el primer semestre del 2024 y en el ejercicio 2023 no han registrado movimientos en el epígrafe de aportaciones de socios.

**(f) Aportaciones al resultado consolidado**

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30 06 2024	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30 06 2024
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	521.679	-	521.679
Apartamentos Surfing Playa. S.L.U.	(44.154)	(40.624)	(84.778)
	477.526	(40.624)	436.901

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

	Euros		
	Resultados individuales a 30 06 2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30 06.2023
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	1.026.454	-	1.026.454
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	154.316	(40.624)	113.692
	<u>1.180.770</u>	<u>(40.624)</u>	<u>1.140.146</u>

**(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	30 de junio de 2024	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>		
Pasivos financieros con entidades de crédito	19.297.048	3.503.420
Valorados a valor razonable:		
Otros pasivos financieros	560.838	3.387
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	369.690
Pasivos por impuesto corriente	-	7.147
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	134.821
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>19.857.886</u>	<u>4.018.465</u>
	31 de diciembre de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<b>Pasivos financieros a coste amortizado:</b>		
Pasivos financieros con entidades de crédito	20.909.632	3.532.889
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	-
Otros pasivos financieros	703.743	5.784
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	367.411
Pasivos por impuesto corriente	-	7.147
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	66.998
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>21.613.375</u>	<u>3.980.229</u>

39

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

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

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

		30 de junio de 2024						
		Euros						
		1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito		3.503.420	4.405.153	1.911.891	5.569.355	2.757.744	4.652.905	22.800.468
Otros pasivos financieros		3.387	-	-	-	-	560.838	564.225
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		511.658	-	-	-	-	-	511.658
<b>Total</b>		<b>4.018.465</b>	<b>4.405.153</b>	<b>1.911.891</b>	<b>5.569.355</b>	<b>2.757.744</b>	<b>5.213.743</b>	<b>23.876.351</b>

		31 de Diciembre del 2023						
		Euros						
		1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito		3.532.889	2.820.417	4.151.138	3.413.287	3.561.706	6.963.084	24.442.521
Otros pasivos financieros		5.784	-	-	-	-	703.743	709.527
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		441.556	-	-	-	-	-	441.556
<b>Total</b>		<b>3.980.229</b>	<b>2.820.417</b>	<b>4.151.138</b>	<b>3.413.287</b>	<b>3.561.706</b>	<b>7.666.827</b>	<b>25.593.604</b>

Los pasivos financieros del Grupo devengan un interés de entre el 1,8% y el 6% suponiendo un gasto financiero total de 608.832 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta (517.974 euros a junio de 2023).

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

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 32,4 millones de euros para los inmuebles El Puerto y Las Terrazas, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados.

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

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 560.868 euros a 30 de junio de 2024 (703.743 euros a 31 de diciembre del 2023), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, exceptuados los saldos con Administraciones Públicas, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

		Euros	
		30.06.2024	31.12.2023
Proveedores		369.690	367.411
Pasivos por impuesto corriente		7.147	7.147
Otras deudas con Administraciones Públicas		134.821	66.998
		<b>511.658</b>	<b>441.556</b>

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

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

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

	30.06.2024	2023
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	16,71	18
Ratio de las operaciones pagadas	16,71	19,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,00	53,00
<b>(Miles de euros)</b>		
Total pagos realizados	554.219,29	1.277.602,32
Total pagos pendientes	0,00	5.783,80
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	549.379,29	1.227.213,82
<b>(Nº de facturas)</b>		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	40	106
<b>(Porcentaje)</b>		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	99,13%	96,06%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	95,24%	73,61%

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio,

41

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

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

**(a) Factores de riesgo financiero**

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

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

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

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

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

**(i) Riesgo de crédito**

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

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

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

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 2.767.464 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 10).



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

Concepto	30.06.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	19.297.048	20.909.632
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.503.420	3.532.889
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>22.800.468</b>	<b>24.442.521</b>
Patrimonio neto (b)	30.304.923	30.599.546
<b>Índice de apalancamiento ( a / b )</b>	<b>0,75</b>	<b>0,80</b>

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

(iv) Riesgo fiscal

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

43

AG

CF

AC

✓

~

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

**(17) SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
<u>Saldos deudores</u>		
Hacienda Pública deudora por IVA	94.128	24.933
	94.128	24.933

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
<u>Saldos Acreedores</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	134.821	66.998
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	7.147	7.147
	141.968	74.145

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2024 y 2023, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Beneficio antes de impuestos	436.901	1.154.037
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	436.901	1.154.037
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	-	55.564
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	436.901	1.098.473
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	(13.891)

A 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 2024
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal.

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados**  
**correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**  
**(Expresado en euros)**

	Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestas a reservas y a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.780.616 euros. Beneficios del 2022 propuestos a reservas y a resultados negativos de ejercicios: 1.840.688 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2023: 731.527 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 2021. Dividendo del 2023: 13 de junio de 2024
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.



**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
 (Expresado en euros)

g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

**(18) INGRESOS ORDINARIOS**

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

**(19) OTROS INGRESOS**

Durante la primera mitad del ejercicio 2024, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 0 euros (28.126 a junio de 2023), que correspondieron a ingresos excepcionales que no estaban previstos al inicio del ejercicio 2023.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 61.778 euros (33.811 euros a 30 de junio de 2023). Dicho gastos se registran de acuerdo a su naturaleza en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

**(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2024 y 2023 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Servicios de profesionales independientes	444.200	490.576
Primas de seguros	8.343	20.433
Gastos bancarios	1.205	3.582
Suministros	2.362	27.931
Retribución al Consejo de Administración	3.720	6.000
Tributos	73.916	42.516
Otros gastos e ingresos de gestion corriente	4.433	1.587
	538.179	592.626

**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

**(21) RESULTADO FINANCIERO**

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	48.967	-
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(608.832)	(517.974)
	<u>(559.865)</u>	<u>(517.974)</u>

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

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

Los saldos con empresas asociadas a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Batipart Management Spain, S.L.

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

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

A 30 de junio de 2024 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 346.464 euros (366.569 euros a 30 de junio de 2023).

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

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes que ha sido establecida en Junta General por un importe de 6.000 euros anuales. A 30 de junio de 2024, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 6.000 euros (mismo importe a 30 de junio de 2023).

A 30 de junio de 2024 la Sociedad Dominante tiene 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad Dominante tenía 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

AP 47   
  


**ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados  
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024  
(Expresado en euros)

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

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros administradores o, en caso de administrador único, a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante. Los administradores afectados se deberán abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han comunicado a la Sociedad que, a 30 de junio de 2018, ellos o las personas vinculadas con su persona, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto con el interés de la Sociedad Dominante.

(23) **INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

El Grupo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no tenía empleados.

(24) **HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios devengados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. por la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2024 han ascendido a 4.750 euros. La revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2023 fue realizada por Mazars Auditores SLP por cuya prestación de servicios devengó 4.750 euros.

(25) **HECHOS POSTERIORES**

Desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación de los mismos no se ha producido ningún acontecimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los mismos.

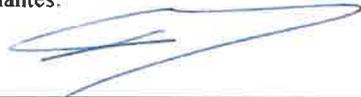
Handwritten signatures and initials: "AR", "CF", "K", "Au", and other illegible marks.

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

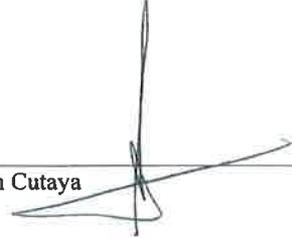
**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024**

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Adrien Guedy



D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 30 de septiembre de 2024

**BALANCE DE SITUACION**

NIF: A87436846

Empresa: Elaia Investment Spain, S.A.

EUR

	30/06/2024	31/12/2023
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>49.853.259,26</b>	<b>50.471.309,74</b>
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>45.067.880,08</b>	<b>45.571.776,04</b>
1. Terrenos	24.938.036,60	24.938.036,60
2. Construcciones	14.984.179,28	15.253.644,92
3. Inmovilizado en obras	5.145.664,20	5.380.094,52
<b>IV. Invers. empresas grupo y asociadas a L/P</b>	<b>4.002.915,24</b>	<b>4.002.915,24</b>
1. Instrumentos de patrimonio	4.002.915,24	4.002.915,24
<b>V. Inversiones financieras a L/P</b>	<b>782.463,94</b>	<b>896.618,46</b>
5. Otros activos financieros	782.463,94	896.618,46
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>3.188.624,37</b>	<b>4.462.618,32</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>104.590,78</b>	<b>104.590,78</b>
<b>III. Deudores ciales. y otras ctas. a cobrar</b>	<b>375.144,72</b>	<b>333.120,21</b>
1. Clientes ventas y prestaciones servici	108.926,26	274.798,23
2. Clientes, empresas del grupo y asociad	35.165,57	33.355,57
3. Deudores varios	138.990,14	0,00
5. Activos por impuesto corriente	14.078,06	20.880,84
6. Otros créditos con las Admin. Públicas	77.984,69	4.085,57
<b>V. Inversiones financieras a C/P</b>	<b>3.795,29</b>	<b>1.803.795,29</b>
2. Créditos a empresas	3.795,29	3.795,29
5. Otros activos financieros	0,00	1.800.000,00
<b>VI. Periodificaciones a C/P</b>	<b>6.925,06</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equiv</b>	<b>2.698.168,52</b>	<b>2.221.112,04</b>
<b>TOTAL ACTIVO ( A + B )</b>	<b>53.041.883,63</b>	<b>54.933.928,06</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>31.531.965,79</b>	<b>31.741.813,53</b>
A-1) Fondos propios	31.531.965,79	31.741.813,53
<b>I. Capital</b>	<b>11.292.420,00</b>	<b>11.292.420,00</b>
<b>III. Reservas</b>	<b>2.269.403,15</b>	<b>2.054.104,81</b>
<b>IV.(Acciones/particip. patrimonio propias</b>	<b>-381.824,34</b>	<b>-381.768,34</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>-1.869.712,29</b>	<b>-1.654.469,95</b>
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>19.700.000,00</b>	<b>19.700.000,00</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>521.679,27</b>	<b>731.527,01</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.429.700,41</b>	<b>18.948.503,41</b>
<b>II. Deudas a L/P</b>	<b>17.429.700,41</b>	<b>18.948.503,41</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.080.217,43</b>	<b>4.243.611,12</b>
<b>III. Deudas a C/P</b>	<b>3.617.525,85</b>	<b>3.889.621,41</b>
2. Deudas con entidades de crédito	3.156.768,03	3.173.561,09
5. Otros pasivos financieros	460.757,82	716.060,32
<b>V. Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar</b>	<b>462.691,58</b>	<b>353.989,71</b>
1. Proveedores	45.393,92	45.393,92
2. Proveedores,empresas del grupo y asoci	166.842,64	155.284,96
3. Acreedores varios	118.740,87	89.736,88
5. Pasivos por impuesto corriente	376,13	376,13
6. Otras deudas con las Admin.Públicas	131.338,02	63.197,82
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO ( A+B+C )</b>	<b>53.041.883,63</b>	<b>54.933.928,06</b>

**CUENTA DE EXPLOTACION**

NIF: A87436846

Empresa: Elaia Investment Spain, S.A.

EUR

	30/06/2024	30/06/2023
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.084.943,29</b>	<b>2.013.282,51</b>
a) Ventas	2.023.716,16	2.000.782,51
b) Prestaciones de servicios	61.227,13	12.500,00
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0,00</b>	<b>512,24</b>
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-527.112,66</b>	<b>-710.384,83</b>
a) Servicios exteriores	-449.712,14	-661.870,90
b) Tributos	-73.680,52	-42.513,93
d) Otros gastos de gestión corriente	-3.720,00	-6.000,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-503.895,96</b>	<b>-381.202,33</b>
<b>11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.</b>	<b>0,00</b>	<b>573.111,47</b>
<b>13. Otros resultados</b>	<b>-4.432,99</b>	<b>26.110,46</b>
<b>A.1) Resultado explotación (del 1 al 13)</b>	<b>1.049.501,68</b>	<b>1.521.429,52</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>48.967,44</b>	<b>0,00</b>
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-576.789,85</b>	<b>-481.084,15</b>
<b>A.2) Resultado financiero (14+15+16+17+18+19)</b>	<b>-527.822,41</b>	<b>-481.084,15</b>
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)	521.679,27	1.040.345,37
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>0,00</b>	<b>-13.890,94</b>
<b>A.4) Resultado del ejercicio ( A.4 + 21 )</b>	<b>521.679,27</b>	<b>1.026.454,43</b>