

Madrid, 14 de octubre de 2021

Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 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"), por medio de la presente publica la siguiente **información financiera correspondiente al primer semestre de 2021**:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 (Mazars)
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021

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

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

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

Informe de revisión limitada

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

Estados financieros intermedios consolidados  
de seis meses terminados  
al 30 de junio de 2021

## 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 2021, 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 2021, 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, 22 de septiembre de 2021

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

María Pilar Cabodevilla Artieda

**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 2021**

*[Handwritten signature]*

## ÍNDICE

(1)	<b>NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO</b>	10
(2)	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS</b>	14
	(a) Marco normativo	14
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	15
	(c) Moneda funcional y de presentación	16
	(d) Comparación de la información	16
	(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	16
	(f) Cambios en la composición del grupo	16
	(g) COVID-19	17
(3)	<b>PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN</b>	17
	(a) Entidades dependientes	17
	(b) Combinaciones de negocios	18
	(c) Homogeneización de partidas	19
(4)	<b>PRINCIPIOS CONTABLES</b>	19
	(a) Inversiones inmobiliarias	19
	(b) Arrendamientos	20
	(c) Instrumentos financieros	21
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	24
	(e) Distribuciones a accionistas	25
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	25
	(g) Retribuciones a los empleados	25
	(h) Provisiones	26
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	26
	(j) Impuesto sobre beneficios	27
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	29
	(l) Información financiera por segmentos	29
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	29
	(n) Medio ambiente	30
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	30
	(p) Fianzas	30
	(q) Costes por intereses	31
(5)	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS</b>	31
(6)	<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	33
(7)	<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>	34

X 4.10 EF AW

(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	35
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	39
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	39
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	39
(10)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	40
(11)	PATRIMONIO NETO	40
	(a) Capital	40
	(b) Prima de emisión	41
	(c) Reservas	41
	(d) Autocartera	41
	(e) Dividendos pagados	42
	(f) Aportaciones al resultado consolidado	42
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	43
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	43
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	44
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	44
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	44
(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	45
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	45
	(a) Factores de riesgo financiero	45
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	47
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	50
(19)	OTROS INGRESOS	50
(20)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	50
(21)	RESULTADO FINANCIERO	50
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	51
	(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	51
	(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	51
	(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	51
	(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	52
(23)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	52
(24)	HONORARIOS DE AUDITORIA	52
(25)	HECHOS POSTERIORES	52

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

Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2021

(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	Nota	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Inmovilizado intangible	6	3.078	5.058
Otro inmovilizado intangible		3.078	5.058
Inmovilizado material	7	-	180.847
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	180.847
Inversiones inmobiliarias	8	64.353.228	73.616.156
Terrenos		27.217.388	27.507.465
Construcciones		30.194.433	31.271.872
Inmovilizado en obras		6.941.407	14.789.260
Construcciones en curso		-	47.559
Inversiones financieras a largo plazo	9	1.156.460	1.102.612
Otros activos financieros L/P		1.156.460	1.102.612
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>65.512.766</b>	<b>74.904.673</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	23.974.685	15.127.140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.011.712	1.651.198
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		75.828	89.794
Otros créditos con las Adm. Públicas	17	768.516	1.369.580
Deudores varios		167.368	191.824
Periodificaciones a corto plazo activo		9.954	30.388
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.521.476	10.855.099
<b>Total activos corrientes</b>		<b>30.517.827</b>	<b>27.663.825</b>
<b>Total activo</b>		<b>96.030.593</b>	<b>102.568.498</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 2021.

2  
 3  
 4  
 CF  
 1

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

Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2021

(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>31 de diciembre de 2020</u>
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11c	(630.024)	(4.438.331)
Otras aportaciones de socios		41.200.000	41.200.000
Dividendo a cuenta		-	(7.321.575)
Resultado del ejercicio		(850.588)	15.450.762
Acciones propias	11d	(225.018)	(197.370)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>50.786.790</b>	<b>55.985.906</b>
Provisiones a largo plazo		10.195	10.195
Deudas a largo plazo		27.624.220	38.319.785
Deudas con entidades de crédito L/P	12	26.989.227	37.684.792
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	634.993	634.993
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>27.634.415</b>	<b>38.329.980</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8 y 12	10.414.724	-
Deudas a corto plazo	12	2.381.220	3.581.949
Deudas con entidades de crédito C/P		2.289.090	3.454.579
Otros pasivos financieros C/P		92.130	127.370
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	4.813.444	4.670.663
Proveedores		558.508	264.756
Pasivos por impuesto corriente	17	4.222.379	4.179.743
Otras deudas con Administraciones Públicas		32.557	136.164
Anticipos de clientes		-	90.000
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>17.609.388</b>	<b>8.252.612</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>96.030.593</b>	<b>102.568.498</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 2021.

**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 2021  
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	Nota	<u>30 de Junio de 2021</u>	<u>30 de Junio de 2020</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	1.060.000	1.712.646
Ingresos por arrendamientos		1.060.000	1.712.646
Otros ingresos	19	21.633	8.000
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(471.049)	(568.532)
Otros gastos de explotación	20	(1.010.714)	(1.990.135)
Servicios exteriores		(1.015.867)	(1.464.239)
Tributos		(52.837)	(525.724)
Otros gastos de gestión corriente		57.990	(172)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	44.454	19.135.475
<b>Resultado de las operaciones</b>		<b>(355.676)</b>	<b>18.297.454</b>
Ingresos financieros	21	-	847
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	847
Gastos financieros	12 y 21	(494.912)	(1.422.062)
Por deudas con terceros		(494.912)	(1.422.062)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(494.912)</b>	<b>(1.421.215)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(850.588)</b>	<b>16.876.239</b>
Impuesto sobre beneficios	17	-	(2.165.981)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(850.588)</b>	<b>14.710.258</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 2021.

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

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2021  
(Expresado en euros)

	30 de Junio de 2021	30 de Junio de 2020
<b><u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u></b>		
Resultado de la cuenta de resultados (I)	(850.588)	14.710.258
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)	(850.588)	14.710.258

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 2021.

*Handwritten signatures and initials:*  
A 11      de <sup>5</sup>      cf. 111 3

**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 2021  
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras aportaciones	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	11.292.420	28.470.004	(463.334)	41.200.000	-	689.298	(146.539)	81.041.849
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	15.450.762	-	15.450.762
Operaciones con socios y propietarios	-	(28.470.004)	-	-	(7.321.575)	(4.678.425)	-	(40.470.004)
- Distribución de dividendos	-	-	14.130	-	-	-	(50.831)	(36.701)
- Acciones propias	-	-	(3.989.127)	-	-	3.989.127	-	-
Otras operaciones	-	-	(4.438.331)	41.200.000	(7.321.575)	15.450.762	(197.370)	55.985.906
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	11.292.420	-	(4.438.331)	41.200.000	(7.321.575)	15.450.762	(197.370)	55.985.906
<b>Saldo a 1 de enero de 2021</b>	11.292.420	-	(4.438.331)	41.200.000	(7.321.575)	15.450.762	(197.370)	55.985.906
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	(850.588)	-	(850.588)
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(4.324.073)	-	7.321.575	(7.321.575)	-	(4.324.073)
- Distribución de dividendos	-	-	3.193	-	-	-	(27.648)	(24.455)
- Acciones propias	-	-	8.129.187	-	-	(8.129.187)	-	-
Otras operaciones	-	-	(630.024)	41.200.000	-	(850.588)	(225.018)	50.786.790
<b>Saldo a 30 de junio de 2021</b>	11.292.420	-	(630.024)	41.200.000	-	(850.588)	(225.018)	50.786.790

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 2021.

*[Handwritten signatures and initials]*

**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 2021  
(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>433.997</u>	<u>(1.324.095)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>(850.588)</i>	<i>16.876.239</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>921.507</i>	<i>(17.145.728)</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	471.049	568.532
Ingresos financieros	21	-	(847)
Gastos financieros	12 y 21	494.912	1.422.062
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	(44.454)	(19.135.475)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>760.065</i>	<i>(352.333)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		639.486	(368.983)
Otros activos corrientes y no corrientes		20.434	1.368
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		100.145	(1.229.228)
Otros pasivos		-	330.579
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(396.987)</i>	<i>(702.273)</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(439.623)	(583.192)
Cobros de intereses		-	847
Pagos impuesto sobre beneficios	17	42.636	(119.928)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>85.277</u>	<u>87.375.678</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(170.823)</i>	<i>(687.083)</i>
Inversiones inmobiliarias	8	(51.630)	(687.083)
Activos no corrientes mantenidos para venta.	8	(65.345)	-
Otros activos financieros		(53.848)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>256.100</i>	<i>88.062.761</i>
Inversiones inmobiliarias	8	256.100	321.987
Otros activos		-	290.986
Activos no corrientes mantenidos para venta.		-	87.449.788
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(5.852.897)</u>	<u>(74.961.159)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(24.455)</i>	<i>(13.936)</i>
Amortización de instrumentos de patrimonio	11d	(49.293)	(98.361)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11d	24.838	84.425
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(1.504.369)</i>	<i>(34.477.218)</i>
Emisión de		-	3.070.000
Deudas con entidades de crédito	12	-	3.070.000
Devolución y amortización de		(1.504.369)	(37.547.218)
Deudas con entidades de crédito	12	(1.469.129)	(37.143.969)
Otras deudas		(35.240)	(403.249)
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>(4.324.073)</i>	<i>(40.470.005)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>(5.333.623)</u>	<u>11.090.424</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	10.855.099	1.344.775
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>5.521.476</u>	<u>12.435.199</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 2021.

*Ar* *u* *du* *g* *M* *cf* *9* *3*

**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 2021  
(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 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.

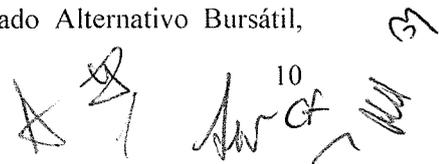
La Sociedad Dominante forma parte de un grupo de sociedades, siendo Batipart Immo Long Tèrme, SAS el accionista principal de la Sociedad a fecha de los presentes estados financieros intermedios, domiciliada en Luxemburgo (Gran Ducado de Luxemburgo).

En fecha 21 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Benoît Jean Pierre Hérault, como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, sustituyendo a Dª. Philippine Sophie Marie Joseph Derycke en dichas funciones. Asimismo, D. Benoît Jean Pierre Hérault fue nombrado en esa fecha como representante persona física de la Sociedad Dominante, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía Dª. Philippine Sophie Marie Joseph Derycke.

Con fecha 18 de marzo de 2021 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 2020.

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

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. tiene sus acciones/títulos admitidos a cotización en el BME MTF EQUITY, en el segmento BME GROWTH (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil,

  
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 2021  
 (Expresado en euros)

segmento SOCIMIs - MAB-SOCIMIs) desde el 2 de noviembre de 2017.

La composición del Grupo a 30 de junio de 2021 y su método de integración en los estados financieros intermedios consolidados es el siguiente:

Denominación social	Domicilio Social	Actividad	Sociedad titular de la participación	% participación	Método de integración
Hotel Mar Bell, S.L.U. (*)	Calle Serrano, 16 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Promociones Atocha 40, S.L.U. (*)	Calle Serrano, 16 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (*)	Calle Serrano, 16 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global
Flen, S.L.U. (*)	Calle Serrano, 16 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(\*) No auditada

Hotel Mar-Bell se acogió al régimen especial de SOCIMI el 27 de septiembre de 2016.

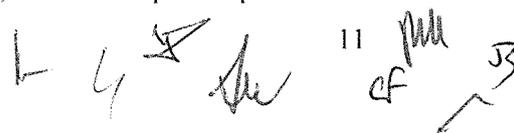
Promociones Atocha 40, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 29 de septiembre de 2016.

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

Flen, S.L.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017.

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante LSOCIMI). 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


  
 L 4 ✓ *[Signature]* 11 *[Signature]* *[Signature]*

**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 2021  
(Expresado en euros)

de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

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

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

*[Handwritten signatures and initials]*  
12  
CF  
WA

**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 2021  
(Expresado en euros)

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 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including the number 13 and the letters CF.

**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 2021  
(Expresado en euros)

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 los RD 602/2016 y RD 1/2021 por los que se modifica el PGC de 2007, Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre. Asimismo, con fecha 13 de febrero de 2021, se publicó la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por lo que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Los cambios de las normas son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos por la entrega de bienes y servicios, instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, valoración de las existencias de materias primas cotizadas por los intermediarios que comercialicen con las mismas y en la definición del valor razonable.

La aplicación de las normas, en general, es retroactiva, aunque con soluciones prácticas alternativas. No obstante, la aplicación de la contabilidad de coberturas es prospectiva, los criterios de clasificación de instrumentos financieros se pueden aplicar prospectivamente y los criterios de ingresos por ventas y prestación de servicios se pueden aplicar de forma prospectiva a los contratos iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

El Grupo ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones incorporadas por el RD 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido a

*[Handwritten signatures and initials]*  
14  
CF  
MM  
77

**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 2021  
(Expresado en euros)

negocio y a la actividad que lleva a cabo el Grupo, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 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 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 20 de mayo de 2021.

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 2021 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 12.908 miles de euros (positivo de 19.411 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

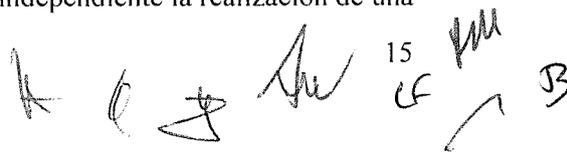
Deterioro de activos financieros

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

 15  
CF  
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 2021  
(Expresado en euros)

valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

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

### Impuesto sobre beneficios

Las Sociedades del Grupo están acogidas al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, 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 2020 (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 2020 (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 2021.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2021 y el 2020 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 2021.

### (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]*  
16  
CR  
ALL  
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 2021  
(Expresado en euros)

**(g) COVID-19**

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

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

- Descenso de los ingresos por arrendamientos: la mayoría de los inmuebles del Grupo están relacionados con la actividad turística, siendo los principales clientes operadores turísticos, cuya actividad se ha visto muy reducida respecto a ejercicios anteriores no afectados por la pandemia.
- Determinadas operaciones de venta de activos inmobiliarios se han visto aplazadas o canceladas temporalmente.

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

**(3) 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 2021.

**(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.

 17  
CF

## 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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

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

### (b) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number 18 and various initials.

**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 2021  
 (Expresado en euros)

Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Aportaciones de socios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	VNC
Hotel Mar-Bell (*)	100%	198.330	(1.071.692)	1.359.594	(253.337)	232.894	(178.960)	5.141.794
Promociones Atocha 40 (*)	100%	3.000	60.656	-	(61.720)	1.936	(61.720)	8.124
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(250.271)	-	(192.401)	(363.338)	(149.185)	5.253.378
Flen (*)	100%	1.050.329	711.491	-	(15.789)	1.746.031	(15.789)	1.744.742
<b>TOTAL</b>		<b>1.330.993</b>	<b>(549.817)</b>	<b>1.359.594</b>	<b>(523.247)</b>	<b>1.617.523</b>	<b>(405.654)</b>	<b>12.148.038</b>

(\*) Sociedades no auditadas.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades adquiridas a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

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

(\*) Sociedades no auditadas.

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

**(c) Homogeneización de partidas**

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

**(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.


 19  
 CF MM JB

**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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

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

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

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the number '20' and the letters 'CF'.

**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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

**(c) Instrumentos financieros**

*a. Clasificación de instrumentos financieros*

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

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

*b. Activos financieros*

*Activos financieros a coste amortizado*

*H G Au \$ Mll*  
*21*  
*cf* *3*

## 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 2021  
(Expresado en euros)

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

### Deterioro de valor e incobrabilidad de activos financieros

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

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

### Bajas de activos financieros

K / 22 CF 3

**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 2021  
(Expresado en euros)

El Grupo dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se dé de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, determinará la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y formará parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

c. Pasivos financieros

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including the number 23 and the letters CF.

## 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 2021  
(Expresado en euros)

Estos pasivos financieros se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

### Bajas y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. También dará de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

Si se produjese un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registrará la baja del pasivo financiero original y se reconocerá el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registrará una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se dará de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determinará aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, las condiciones de los contratos se considerarán sustancialmente diferentes, entre otros casos, cuando el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo contrato, incluida cualquier comisión pagada, neta de cualquier comisión recibida, difiera al menos en un diez por ciento del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, actualizados ambos importes al tipo de interés efectivo de este último.

### **(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.

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

24  
X Y B W CF W

**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 2021  
(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 la Sociedad Dominante deberá distribuir como dividendos:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la 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.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

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

**(g) Retribuciones a los empleados**

*[Handwritten signatures and initials]*  
25  
CF  
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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'X', '11', 'B', 'AW', 'CF', and '26'.

**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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

**(j) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

  
27  
CF

## 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 2021  
(Expresado en euros)

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.

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

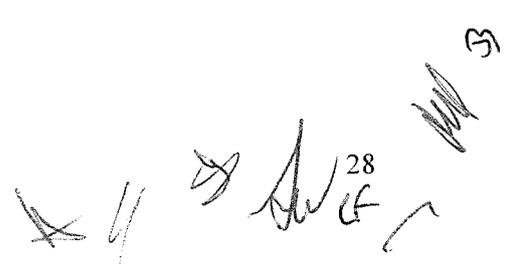
Con fecha 29 de septiembre de 2016 y con efectos a partir del 1 de enero de 2016, la sociedad dependiente PROMOCIONES ATOCHA 40, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces, de acogerse al régimen fiscal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

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a date '28' and a signature 'CF'.

**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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

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.

**(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**

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including the number 29 and the letters CF.

## 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 2021  
(Expresado en euros)

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.

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

*[Handwritten signatures and initials]*  
30  
CF

## 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 2021  
(Expresado en euros)

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 2021, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2021 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2020 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2020 para activos y pasivos):

*[Handwritten signatures and initials]*  
31  
CF  
33

**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 2021  
(Expresado en euros)

Euros				
30 de junio de 2021				
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total	
Ingresos por arrendamiento	-	1.060.000	-	1.060.000
Otros ingresos de explotación	-	21.633	-	21.633
Gastos por amortización	-	(470.049)	(1.000)	(471.049)
Gastos de explotación	(94.694)	(359.282)	(556.738)	(1.010.714)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	(1.483)	45.937	-	44.454
Beneficio operativo	(96.177)	298.239	(557.738)	(355.676)
Financieros Netos	-	(462.206)	(32.705)	(494.911)
Resultado antes de impuestos	(96.177)	(163.967)	(590.443)	(850.588)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Beneficio del periodo	(96.177)	(163.967)	(590.443)	(850.588)

Euros				
30 de junio de 2020				
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total	
Ingresos por arrendamiento	9.304	1.703.342	-	1.712.646
Otros ingresos de explotación	9.304	1.703.342	-	1.712.646
Otros resultados	-	8.000	-	8.000
Gastos por amortización	-	(567.532)	(1.000)	(568.532)
Gastos de explotación	(177.569)	(853.126)	(959.440)	(1.990.135)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	7.294.486	11.890.989	(50.000)	19.135.475
Beneficio operativo	7.126.221	12.181.673	(1.010.440)	18.297.453
Financieros Netos	(83.711)	(1.305.765)	(31.737)	(1.421.214)
Resultado antes de impuestos	7.042.510	10.875.907	(1.042.177)	16.876.239
Impuestos sobre beneficios	(1.724.063)	(441.919)	-	(2.165.982)
Beneficio del periodo	5.318.447	10.433.988	(1.042.177)	14.710.258

Euros				
30 de junio de 2021				
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total	
Inmovilizado intangible	-	-	3.078	3.078
Inversiones Inmobiliarias	-	64.353.228	-	64.353.228
Inversiones financieras a largo plazo	687	58.921	1.096.851	1.156.460
Total activos no corrientes	687	64.412.149	1.099.929	65.512.766
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5.877.308	8.811.410	9.285.967	23.974.685
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	566.339	87.124	358.249	1.011.712
Periodificaciones a corto plazo	-	1.126	8.828	9.954
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	5.521.476	5.521.476
Total activos corrientes	6.443.647	8.899.660	15.174.520	30.517.827
Total activos	6.444.334	73.311.810	16.274.449	96.030.593

Handwritten signatures and initials, including the number 32 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 2021  
 (Expresado en euros)

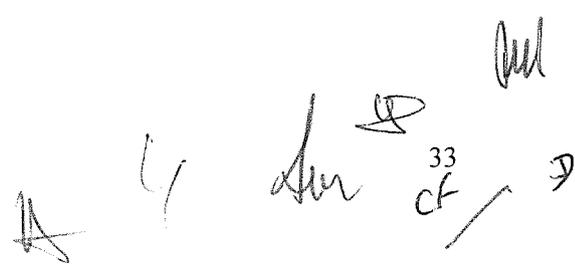
Euros			
31 de diciembre de 2020			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	981	4.078	5.058
Inmovilizado material	180.847	-	180.847
Inversiones Inmobiliarias	73.616.156	-	73.616.156
Inversiones financieras a largo plazo	687	633.505	468.420
Total activos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

Euros			
30 de junio de 2021			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Provisiones a largo plazo	10.195	-	10.195
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	10.414.724	-	10.414.724
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	26.850.565	2.427.753	29.278.317
Otros pasivos financieros	(10.425)	731.013	6.535
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.254.369	1.421.023	1.138.052
Total pasivos	2.243.944	39.427.520	3.572.340

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

**(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE**

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.


  
 33  
 CF

**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 2021  
 (Expresado en euros)

	Euros		
	30 de junio de 2021		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	8.353	11.393	19.746
Traspaso a disponible para la venta	(8.353)	(1.393)	(9.746)
Coste a 30 de junio de 2021	-	10.000	10.000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	(7.931)	(6.758)	(14.689)
Dotaciones	-	(1.000)	(1.000)
Traspaso a disponible para la venta	7.931	836	8.767
Amortización acumulada a 30 de junio de 2021	-	(6.922)	(6.922)
Valor neto contable a 30 de junio de 2021	-	3.079	3.079

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

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

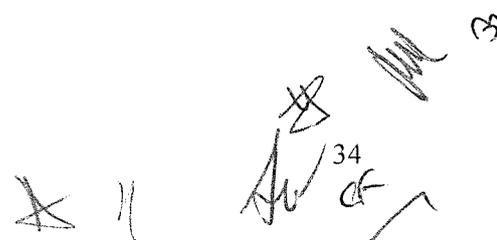
A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso, excepto los gastos de desarrollo a 30 de junio de 2021.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:


  
 34

**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 2021  
 (Expresado en euros)

	Euros	
	30 de junio de 2021	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	749.388	749.388
Traspaso a disponible para la venta	(749.388)	(749.388)
Coste a 30 de junio de 2021	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	(568.541)	(568.541)
Traspaso a disponible para la venta	568.541	568.541
Amortización acumulada a 30 de junio de 2021	-	-
Valor neto contable a 30 de junio de 2021	-	-

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

En el primer semestre de 2021 el inmovilizado material ha sido traspasado al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del activo corriente del balance intermedio consolidado.

**(8) INVERSIONES INMOBILIARIAS**

A 30 de junio de 2021 las inversiones inmobiliarias comprenden 2 hoteles, 1 edificio de viviendas y 5 activos de apartamentos turísticos, así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento.

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:

**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 2021  
 (Expresado en euros)

	Euros				
	30 de junio de 2021				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	27.507.465	35.619.055	16.813.803	47.559	79.987.882
Altas	-	19.140	-	-	19.140
Traspasos	-	39.671	7.888	(47.559)	-
Activos mantenidos venta	(174.017)	(2.059.998)	(8.315.833)	-	(10.549.848)
Bajas	(116.060)	(102.356)	-	-	(218.416)
Coste a 30 de junio de 2021	<u>27.217.388</u>	<u>33.515.512</u>	<u>8.505.858</u>	<u>-</u>	<u>69.238.757</u>
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(4.347.183)	(2.024.543)	-	(6.371.726)
Dotaciones	-	(257.497)	(212.553)	-	(470.049)
Traspasos a activos mantenidos para la venta	-	1.276.831	672.644	-	1.949.475
Bajas	-	6.771	-	-	6.771
Amortización acumulada a 30 de junio de 2021	-	<u>(3.321.078)</u>	<u>(1.564.452)</u>	<u>-</u>	<u>(4.885.530)</u>
Valor neto contable a 30 de junio de 2021	<u>27.217.388</u>	<u>30.194.433</u>	<u>6.941.407</u>	<u>-</u>	<u>64.353.228</u>

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

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2021 y del ejercicio 2020 corresponden a obras de mejora en los activos, principalmente en los activos residenciales de Atocha, Bailén y en Apartamentos Surfing Playa.

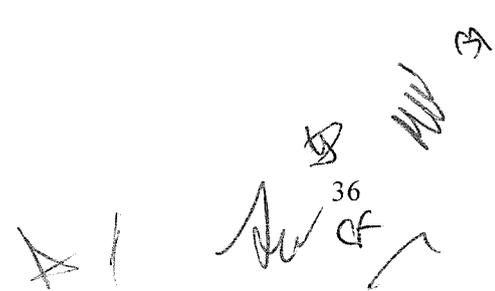
Durante el ejercicio 2020 se procedió a la venta del activo Sant 386 de la sociedad del Grupo Flen, SLU, el activo Atocha 40 de la sociedad del Grupo Atocha 40, SLU y los activos de la Sociedad Dominante Binibeca, Valparaiso, Vistamar y Monterrey y a la venta de unidades del Puerto, Bailen y Terrazas, los cuales generaron un beneficio por importe de 19.135.475 euros, registrado en el epígrafe “Resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el primer semestre de 2021 se ha tomado la decisión de reclasificar los inmuebles de Apartamentos Surfing Playa y Hotel Mar Bell al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe neto de 23.974.685 euros.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 todos los activos inmobiliarios se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Las inversiones inmobiliarias, incluidos los activos disponibles a la venta, que están sujetos a garantías por los préstamos hipotecarios ascienden a 64 millones de euros a 30 de junio de 2021 (74 millones de euros a 31 de diciembre de 2020).

**Activos no corrientes mantenidos para la venta**


  
 36  
 CF

**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 2021  
 (Expresado en euros)

	Euros				
	30 de junio de 2021				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	5.306.473	6.760.461	3.321.155	-	15.388.089
Trasposos	174.017	2.059.998	9.074.966	-	11.308.982
Altas	-	65.347	-	-	65.347
Coste a 30 de junio de 2021	5.480.490	8.885.806	12.396.121	-	26.762.418
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(223.171)	(37.778)	-	(260.949)
Trasposos	-	(1.854.140)	(672.644)	-	(2.526.784)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2021	-	(2.077.311)	(710.422)	-	(2.787.733)
Valor neto contable a 30 de junio de 2021	5.480.490	6.808.496	11.685.699	-	23.974.685

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

Los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta corresponden en su totalidad a préstamos con entidades de crédito ligados a los activos reclasificados como mantenidos para la venta. El importe total de dichos pasivos no corrientes mantenidos para la venta asciende a 10.415 miles de euros.

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

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes, el Grupo no tiene registrado ningún

## 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 2021  
(Expresado en euros)

tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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

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

Debido a la situación actual de incertidumbre en el mercado inmobiliario por la evolución de la pandemia COVID-19 y su efecto temporal en la valoración de los activos inmobiliarios, la Dirección del Grupo ha preferido posponer la tasación de los activos inmobiliarios del Grupo para el cierre del ejercicio 2021. El valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 31 de diciembre de 2020 en base a las últimas tasaciones disponibles asciende a 106.450 miles de euros.

### 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

### Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

### Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	30.06.2021			31.12.2020		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
<b>Total Ingresos por arrendamiento</b>	<b>3.986.057</b>	<b>15.780.917</b>	<b>11.481.391</b>	<b>3.986.057</b>	<b>15.780.917</b>	<b>13.474.419</b>

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 35.945 metros cuadrados, quedando únicamente los inmuebles de Bailen, Alfaz del Pi, Marbell y Apartamentos Surfing Playa vacíos, con 20.663 m2. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 1.359 m2 (1.359 m2 en 2020) y en Hoteles y apartamentos turísticos 59.094 m2 (59.094 m2 en 2020).

No toda la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad genera ingresos como consecuencia

**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 2021  
 (Expresado en euros)

de que se están realizando una serie de actuaciones de adecuación, reforma y renovación.

**(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 2021 son fianzas depositadas en entes públicos y cuentas a cobrar con clientes y Administraciones Públicas. En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Euros			
	30 de junio del 2021		31 de diciembre del 2020	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable
Activos financieros no corrientes	1.156.460	-	1.102.612	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	75.828	-	89.794
Otros créditos con las administraciones publicas	-	768.516	-	1.369.580
Deudores varios	-	167.368	-	191.824
<b>Total</b>	<b>1.156.460</b>	<b>1.011.712</b>	<b>1.102.612</b>	<b>1.651.198</b>

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

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30 de junio del 2021			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	1.156.460	1.156.460
Clientes por ventas y prestación de servicios	75.828	-	-	75.828
Otros créditos con las administraciones publicas	768.516	-	-	768.516
Deudores varios	167.368	-	-	167.368
<b>Total</b>	<b>1.011.712</b>	<b>-</b>	<b>1.156.460</b>	<b>2.168.172</b>


  
 39  
 CF 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 2021  
 (Expresado en euros)

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

**(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	
	30.06.2021	31.12.2020
	Tesorería	5.521.476
	5.521.476	10.855.099

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30.06.2021 y a 31.12.2020.

**(11) PATRIMONIO NETO**

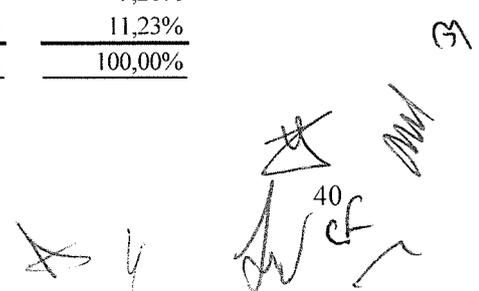
**(a) Capital**

A 30 de junio de 2021 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 2020) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2020), 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 2021 es de 7,30 euros por acción (7,15 euros por acción a 31 de diciembre de 2020).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2021	31.12.2020
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	65,75%	65,75%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	11,23%	11,23%
	100,00%	100,00%


  
 40

**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 2021  
 (Expresado en euros)

**(b) Prima de emisión**

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

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

**(c) Reservas**

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Reserva legal	2.258.484	1.049.623
Reservas de la Sociedad Dominante	3.423	231
Reservas consolidadas	(2.891.931)	(5.488.185)
	(630.024)	(4.438.331)

*Reserva legal de la Sociedad dominante*

A 30 de junio de 2021 la reserva legal de la Sociedad Dominante asciende a 2.258.484 euros (1.049.623 euros a 31 de diciembre del 2020).

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

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

*Reservas en sociedades consolidadas*

El desglose de la cuenta "Reservas consolidadas" a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	(1.211.607)	(848.296)
Promociones Atocha 40, S.L.U.	-	(1.690.328)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(1.682.018)	(1.417.129)
Flen, S.L.U.	1.693	(1.532.432)
	(2.891.932)	(5.488.185)

**(d) Autocartera**


  
 41  
 CF

**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 2021  
(Expresado en euros)

A 30 de junio de 2021, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 225.018 euros (197.370 euros a 31 de diciembre de 2020).

Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad Dominante ha negociado 12 operaciones de venta negociando 3.040 acciones con un valor medio de 7,12 € la acción, generando un beneficio neto de 3.193 euros, registrado en el epígrafe “Otras reservas”, y se han negociado 9 operaciones de compra negociando 7.409 acciones con un precio medio por acción de 7,07 € por acción.

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

**(e) Dividendos pagados**

Con fecha 20 de mayo de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de un dividendo de 11.645.648 euros, a razón de 1,03 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2020 y compensando un dividendo a cuenta entregado en 2020 por importe de 7.321.575 euros. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad el día 19 de julio de 2021, por escrito y sin sesión, realizar una distribución de aportaciones de socios por un importe de 5 millones de euros, en virtud de la facultad conferida por la Junta General de Accionistas en fecha 20 de mayo de 2021.

**(f) Aportaciones al resultado consolidado**

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2021	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2021
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	(398.257)	-	(398.257)
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	(253.337)	-	(253.337)
Promociones Atocha 40, S.L.U.	(6.188)	-	(6.188)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(192.401)	-	(192.401)
Flen, S.L.U.	(405)	-	(405)
	(850.588)	-	(850.588)

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Handwritten signatures and initials, including the number 42 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 2021  
 (Expresado en euros)

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2020	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2020
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	11.328.172	(5.595.516)	5.732.656
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	51.413	-	51.413
Promociones Atocha 40, S.L.U.	8.269.004	(2.953.969)	5.315.035
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	107.914	-	107.914
Flen, S.L.U.	8.682.957	(5.179.717)	3.503.240
	28.439.461	(13.729.202)	14.710.258

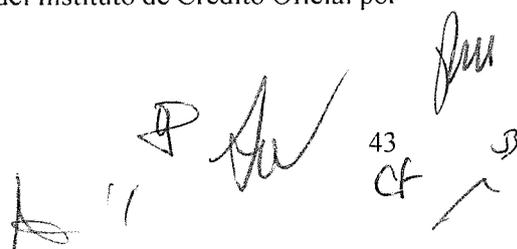
**(12) PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS**

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

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	30 de junio de 2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.989.227	12.703.814
Otros pasivos financieros	634.993	92.130
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	558.508
Pasivos por impuesto corriente	-	4.222.379
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	32.557
Total pasivos financieros	27.624.220	17.609.388
	31 de diciembre de 2020	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Valorados a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	37.684.792	3.454.579
Otros pasivos financieros	634.993	127.370
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	264.756
Pasivos por impuesto corriente	-	4.179.743
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	136.164
Anticipos de clientes	-	90.000
Total pasivos financieros	38.319.785	8.252.612

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


  
 43  
 CF

**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 2021  
 (Expresado en euros)

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

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30 de Junio del 2021						
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	12.703.814	2.835.093	2.816.468	2.718.185	4.378.330	14.241.151	39.693.041
Otros pasivos financieros	92.130	-	-	-	-	634.993	727.123
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.813.444	-	-	-	-	-	4.813.444
<b>Total</b>	<b>17.609.388</b>	<b>2.835.093</b>	<b>2.816.468</b>	<b>2.718.185</b>	<b>4.378.330</b>	<b>14.876.144</b>	<b>45.233.608</b>

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

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

Los pasivos financieros del Grupo devengan un interés de entre el 1,8% y 2,3%, suponiendo un gasto financiero total de 494.912 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (1.422.062 euros a junio de 2020).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un total de 32 millones de euros para los inmuebles El Puerto, Festa y Las Terrazas, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales. La sociedad Hotel Mar Bell, SLU ha recibido un aval por valor de 400.000 euros.

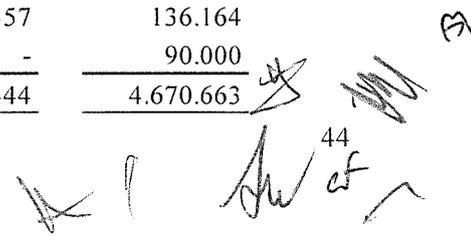
**(13) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

En el epígrafe de otros pasivos financieros no corrientes el Grupo incluye 634.993 euros a 30 de junio de 2021 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2020) 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 a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2021	31.12.2020
Proveedores	558.508	264.756
Pasivos por impuesto corriente	4.222.379	4.179.743
Otras deudas con Administraciones Públicas	32.557	136.164
Anticipos de clientes	-	90.000
	<b>4.813.444</b>	<b>4.670.663</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 2021  
(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.

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18	16
	Días	Días
Ratio operaciones pagadas	17,35	15,63
Ratio operaciones pendientes de pago	20,15	35,81

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 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, era 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.

 45/111  
cf

## 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 2021  
(Expresado en euros)

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

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

### (i) Riesgo de crédito

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

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

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

#### Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.521.476 euros (10.855.099 euros a 31 de diciembre de 2020) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase nota 10).

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

### (ii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que 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	30.06.2021	31.12.2020
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26.989.227	37.684.792
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	12.703.814	3.454.579
<b>Sub-total deuda financiera (a)</b>	<b>39.693.041</b>	<b>41.139.371</b>
Patrimonio neto (b)	50.786.790	55.985.906
<b>Índice de apalancamiento (a / b)</b>	<b>0,78</b>	<b>0,73</b>

Dentro de las deudas con entidades de crédito a corto plazo se incluyen los pasivos vinculados con

**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 2021  
 (Expresado en euros)

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 2021, 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.

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

**(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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Euros	
<u>Saldos deudores</u>	30.06.2021	31.12.2020
Hacienda Pública deudora por IVA	768.516	1.369.580
	768.516	1.369.580

	Euros	
<u>Saldos Acreedores</u>	30.06.2021	31.12.2020
Hacienda Pública, acreedora por IVA	32.557	134.848
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	1.316
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	4.222.379	4.179.743
	4.254.936	4.315.907


  
 47  
 CF  
 3

**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 2021  
(Expresado en euros)

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Beneficio antes de impuestos	(850.588)	16.876.239
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	(850.588)	16.876.239
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	-	8.663.924
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	(850.588)	8.212.315
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	(2.165.981)

A 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 2021
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal.
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)	-

**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 2021  
(Expresado en euros)

c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendos del 2020: 20 de mayo de 2021.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel Valparaíso: 28 de abril de 2018. Hotel Binibeca: 20 de marzo de 2018. Hotel Monterey: 1 de febrero de 2017. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017. Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016. Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015. Hotel Vistamar: 31 de enero de 2017. Habitaciones del hotel El Puerto: 22 de diciembre de 2015.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Hotel Mar Bell, S.L.U: 29 de junio de 2016. Promociones Atocha 40, S.L.U: 29 de septiembre de 2016. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017. Flen, S.L.U: 10 de julio de 2017
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaíso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. Viviendas Atocha 40. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

A U  49  
CF 

**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 2021  
 (Expresado en euros)

**(18) INGRESOS ORDINARIOS**

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

**(19) OTROS INGRESOS**

Durante el ejercicio 2021, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 21.633 euros (cero a junio de 2020) que corresponden a ingresos excepcionales que no estaban previstos al inicio del ejercicio.

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 11.081 euros (46.015 euros en 2020). Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, compensando el gasto correspondiente en el epígrafe de “Otros gastos de explotación” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN**

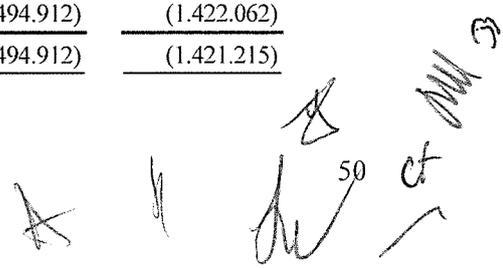
El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2021 y 2020 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Servicios de profesionales independientes	957.920	1.295.039
Primas de seguros	20.433	7.126
Gastos bancarios	3.582	2.419
Publicidad y propaganda	-	14.836
Suministros	27.931	-
Retribución al Consejo de Administración	6.000	6.000
Tributos	52.837	525.724
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	(57.990)	138.991
	1.010.714	1.990.135

**(21) RESULTADO FINANCIERO**

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	-	847
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(494.912)	(1.422.062)
	(494.912)	(1.421.215)


  
 50

**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 2021  
 (Expresado en euros)

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

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

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existían saldos pendientes con empresas asociadas y vinculadas.

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

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

A 30 de junio de 2021 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 552.607 euros (977.955 euros a 30 de junio de 2020).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

	Euros							
	30.06.2021							
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

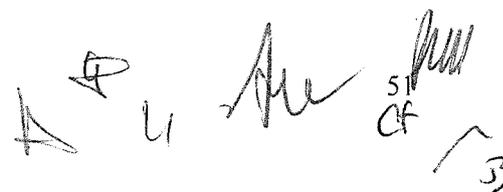
	Euros							
	30.06.2020							
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

El artículo 6 de los Estatutos Sociales prevé una remuneración anual fija para los miembros del Consejo de Administración independientes que ha sido establecida en Junta General por un importe de 6.000 euros anuales. A 30 de junio de 2021, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 6.000 euros.

A 30 de junio de 2021 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.


  
 51  
 CF  
 33

**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 2021  
(Expresado en euros)

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

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

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

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

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

**(23) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS**

El Grupo a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no tenía empleados.

**(24) HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios devengados por Mazars Auditores, S.L.P. por la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2021 han ascendido a 4.750 euros (4.750 euros a 30 de junio de 2020).

**(25) HECHOS POSTERIORES**

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad el día 19 de julio de 2021, por escrito y sin sesión, realizar una distribución de aportaciones de socios por un importe de 5 millones de euros, en virtud de la facultad conferida por la Junta General de Accionistas en fecha 20 de mayo de 2021.

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

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

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de los mismos, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

11 A de 52 CF

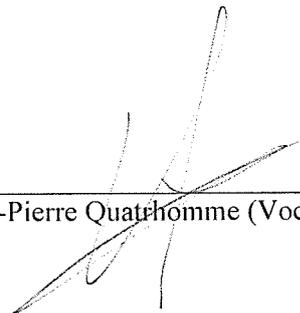
**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2021 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

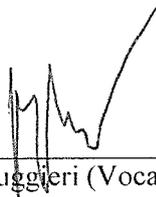
Firmantes:



D. Benoît Hérauff (Presidente)



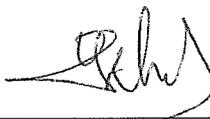
D. Jean-Pierre Quatromme (Vocal)



D. Nicolás Ruggieri (Vocal)



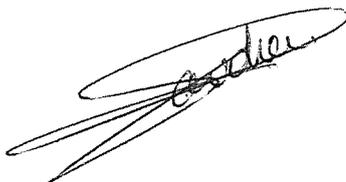
D. Johann Bey (Vocal)



D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D. Carole Faucher (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

Madrid, a 21 de septiembre de 2021



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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2021 al 30 de junio de 2021

## **Informe de Gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2021 al 30 de junio de 2021**

El Consejo de Administración elabora el presente informe de gestión consolidado como ampliación a lo indicado en la memoria de los Estados Financieros Intermedios consolidados cerrados a 30 de junio de 2021, en el que se resumen las actuaciones más relevantes del grupo ELAIA INVESTMENT SPAIN durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

### **1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo**

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

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

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

La Sociedad Dominante forma un grupo desde que adquirió el 100% del capital social de la sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U. (el 29 de junio de 2016) y la sociedad Promociones Atocha 40, S.L.U. (el 29 de septiembre de 2016), habiendo adquirido durante el ejercicio 2017 el 100% de capital de dos nuevas sociedades: Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (el 24 de febrero de 2017) y Flen, S.L.U. (el 18 de julio de 2017), como se detalla más adelante (el “**Grupo**”).

### **2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 30 de junio de 2020**

El resultado de explotación del Grupo ha ascendido a -355.676 euros a 30 de junio de 2021 (18.297.454 € a 30 de junio de 2020).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 1.060 miles de euros (1.712 miles de euros a 30 de junio de 2020).

Durante el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2021, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

A 30 de junio de 2020, el Grupo cuenta con ocho inversiones inmobiliarias bajo gestión.

El Consejo de Administración el 13 de diciembre de 2017 tomó la decisión de reclasificar el destino del inmueble sito en la calle Bailen 37 como un grupo enajenable de elementos mantenidos para la venta. Dicha venta se retrasó y ahora se ha relanzado, volviendo a reclasificar los activos y pasivos como elementos mantenidos para la venta.

En 2019 el inmueble Alfaz del Pi también se reclasificó como “Activo no corriente mantenido para la venta” y en 2020 se mantuvo por un importe neto de 9.195 miles de euros.

ST      JH      1/4      MM  
CF

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2021 al 30 de junio de 2021

---

Durante el primer semestre de 2021 se ha tomado la decisión de reclasificar los inmuebles de Apartamentos Surfing Playa y Hotel Mar Bell al epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” por importe neto de 8.600 miles de euros.

### 3. Política de dividendos

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

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

### 4. Periodo medio de pago a proveedores

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

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

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

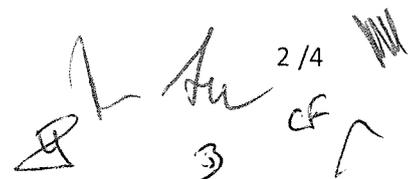
### 6. Operaciones sobre acciones propias

El 26 de septiembre de 2017, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 22 de mayo de 2017, la Sociedad Dominante adquirió de su accionista mayoritario Batipart Immo Long Terme, S.A.S. 28.437 acciones propias en autocartera (0,25%).

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

Durante el primer semestre de 2021, la Sociedad Dominante ha negociado 12 operaciones de venta negociando 3.040 acciones con un valor medio de 7,12 € la acción, generando un beneficio neto de 3.193 euros, registrado en el epígrafe “Otras reservas”, y se han negociado 9 operaciones de compra negociando 7.409 acciones con un precio medio por acción de 7,07 € por acción.

### 7. Gestión del riesgo

 2/4  
CF  
3

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2021 al 30 de junio de 2021

---

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

Sobre el riesgo de incertidumbre cabe remitir a la nota 16 de la memoria de los estados financieros intermedios consolidados, donde se detallan los factores generadores de riesgos e incertidumbres a los que podría estar expuesta la Sociedad Dominante y las sociedades del Grupo.

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

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad el día 19 de julio de 2021, por escrito y sin sesión, realizar una distribución de aportaciones de socios por un importe de 5 millones de euros, en virtud de la facultad conferida por la Junta General de Accionistas en fecha 20 de mayo de 2021.

Durante el ejercicio 2021 la situación económica nacional e internacional siguen viéndose afectadas por el COVID-19. Esta situación está reduciendo los ingresos por arrendamientos del Grupo y retrasando el proceso de venta de determinados activos inmobiliarios. El Grupo cuenta con una fuerte estructura financiera que permitirá el desarrollo de la actividad.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de los mismos, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención

### 10. Evolución previsible del Grupo

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

La crisis se ha extendido, lo que ha llevado a muchos países a tomar medidas cada vez más estrictas para tratar de frenar la expansión de la epidemia. En la actualidad el Grupo se encuentra en conversaciones con los arrendatarios respecto al impacto que la pandemia del Covid 19 ha supuesto en sus cuentas.

Handwritten signatures and initials: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, 3/4, CF, PM.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2021 al 30 de junio de 2021

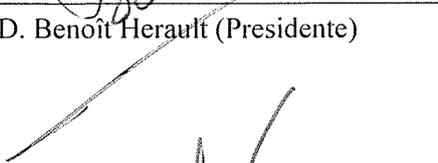
---

Madrid, el 21 de septiembre de 2021

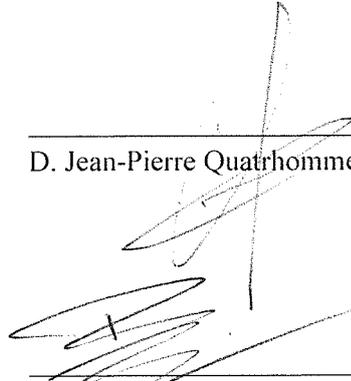
## El Consejo de Administración



D. Benoît Herault (Presidente)

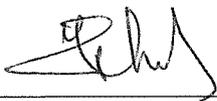


D. Nicolas Ruggieri (Vocal)



D. Jean-Pierre Quatrhomme (Vocal)

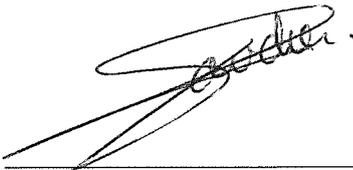
D. Johann Bey (Vocal)



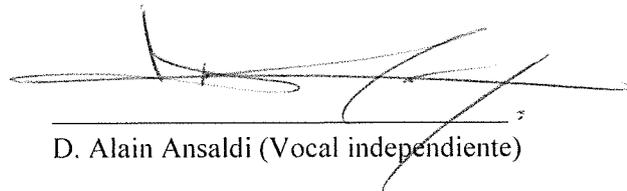
D. Yan Perchet (Vocal)



D. Jean-Louis Charon (Vocal independiente)



D.ª Carole faucher (Vocal)



D. Alain Ansaldi (Vocal independiente)

# BALANCE CONTABLE DETALLADA

## ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

30/06/2021 31/12/2020 EN VALEUR EN %

### BALANCE CONTABLE

#### ACTIVO

	30/06/2021	31/12/2020	EN VALEUR	EN %
<b>A. ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>70.714.940,50</b>	<b>71.460.861,94</b>	<b>-745.921,44</b>	<b>-1,0%</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>3.077,78</b>	<b>4.077,78</b>	<b>-1.000,00</b>	<b>-24,5%</b>
1. Desarrollo	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Concesiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Patentes, licencias y marcas	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Fondo de comercio	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Aplicaciones informáticas	3.077,78	4.077,78	-1.000,00	-24,5%
20600000 - Aplicaciones informáticas	10.000,00	10.000,00	0,00	0,0%
28060000 - Amort. Aplicaciones informáticas	-6.922,22	-5.922,22	-1.000,00	16,9%
6. Investigación	0,00	0,00	0,00	0,0%
7. Otro inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>57.166.973,98</b>	<b>57.838.077,61</b>	<b>-671.103,63</b>	<b>-1,2%</b>
1. Terrenos y construcciones	57.166.973,98	57.838.077,61	-671.103,63	-1,2%
22000000 - Inversiones en terrenos y bienes na	27.217.387,62	27.333.448,02	-116.060,40	-0,4%
22100000 - Inversiones en construcciones	25.710.670,69	25.812.888,75	-102.218,06	-0,4%
28210000 - Amort. Inversiones en construcciones	-2.702.491,11	-2.455.658,80	-246.832,31	10,1%
22200000 - Inversiones obras	8.505.858,06	8.499.298,06	6.560,00	0,1%
28220000 - Amort. Inversiones obras	-1.564.451,28	-1.351.898,42	-212.552,86	15,7%
2. Instalaciones técnicas, y otro inmo. mat.	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y ass.</b>	<b>12.448.037,60</b>	<b>12.516.781,80</b>	<b>-68.744,20</b>	<b>-0,5%</b>
1. Instrumentos de patrimonio	-8.624.948,65	-8.556.204,45	0,00	0,0%
29330001 - Deterio valor participaciones con A40	-3.194.036,70	-3.125.292,50		
29330002 - Deterio valor participaciones con FLEN	-5.430.911,95	-5.430.911,95		
2. Créditos a empresas	300.000,00	300.000,00	0,00	0,0%
24230000 - Creditos L/P emp grupo	300.000,00	300.000,00		
3. Valores representativos de deuda	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros activos financieros	20.772.986,25	20.772.986,25	0,00	0,0%
24030000 - Participaciones LP emp grupo	20.772.986,25	20.772.986,25		
6. Otras inversiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>1.096.851,14</b>	<b>1.101.924,75</b>	<b>-5.073,61</b>	<b>-0,5%</b>
1. Instrumentos de patrimonio.	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Creditos a terceros	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Valores representativos de deuda.	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados.	9.922,99	14.996,60	-5.073,61	-33,8%
25530000 - Activo instrum cobertura L/P	9.922,99	14.996,60	-5.073,61	-33,8%
5. Otros activos financieros.	1.086.928,15	1.086.928,15	0,00	0,0%
26000000 - Fianzas constituidas L/P	633.504,51	633.504,51		
26500000 - Depósitos constituidos L/P	453.423,64	453.423,64		
6. Otras inversiones.	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Deudores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudores comerciales no corrientes, emp. grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%

<b>B. ACTIVO CORRIENTE</b>				
	<b>18.716.651,82</b>	<b>24.010.229,00</b>	<b>-5.293.577,18</b>	<b>-22,0%</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para venta</b>	<b>15.163.274,71</b>	<b>15.127.140,48</b>	<b>36.134,23</b>	<b>0,2%</b>
58010000 - Inmueble disponible para la venta	15.163.274,71	15.127.140,48	36.134,23	0,2%
<b>II. Existencias</b>	<b>4.721,75</b>	<b>4.721,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Comerciales	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Productos en curso	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. De ciclo largo de producción	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. de ciclo corto de producción	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Productos terminados	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. De ciclo largo de producción.	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. De ciclo corto de producción.	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Anticipos a proveedores	4.721,75	4.721,75	0,00	0,0%
a. Anticipos a proveedores	4.721,75	4.721,75	0,00	0,0%
40700000 - Anticipos a acreedores	4.721,75	4.721,75	0,00	0,0%
b. Anticipos a proveedores del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>III. Deudores comerciales y otras</b>	<b>438.293,93</b>	<b>276.249,69</b>	<b>162.044,24</b>	<b>58,7%</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	80.372,88	-17.632,10	98.004,98	-555,8%
a. Clientes por ventas y prest. serv. largo plazo	70.000,00	-17.632,10	87.632,10	-497,0%
43000000 - Clientes	70.000,00	-17.632,10	87.632,10	-497,0%
b. Clientes por ventas y prest. serv. corto plazo	10.372,88	0,00	10.372,88	0,0%
43090000 - Clientes, facturas pendientes	10.372,88	0,00	10.372,88	0,0%
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Clientes, empresas del grupo a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
43300000 - Clientes, empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Clientes, empresas del grupo a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Deudores varios	154.086,85	178.543,16	-24.456,31	-13,7%
a. Deudores varios	154.086,85	178.543,16	-24.456,31	-13,7%
44000000 - Deudores	154.086,85	178.543,16	-24.456,31	-13,7%
b. Deudores varios, empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Personal	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Activos por impuesto corriente	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Otros créditos con Administraciones Públicas	203.834,20	115.338,63	88.495,57	0,0%
47000000 - Hacienda Pública, deudor	80.589,53	0,00	80.589,53	0,0%
47090000 - Hp, Deudora Devoluc. Impuestos	30.571,79	30.571,79	0,00	0,0%
47200021 - H.P. IVA Soportado 21%	7.906,04	0,00	7.906,04	0,0%
47320000 - Pago fraccionados IS	84.766,84	84.766,84	0,00	0,0%
7. Accionistas por desembolsos exigidos	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>IV. Inversiones empresas del grupo corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Instrumentos de patrimonio .	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Créditos a empresas.	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Valores representativos de deuda .	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados .	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros activos financieros .	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Otras inversiones .	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Instrumentos de patrimonio .	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Créditos a empresas .	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Valores representativos de deuda .	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados .	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros activos financieros .	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Otras inversiones .	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>8.828,04</b>	<b>25.539,83</b>	<b>-16.711,79</b>	<b>-65,4%</b>
48000000 - Gastos anticipados	8.828,04	25.539,83	-16.711,79	-65,4%
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos</b>	<b>3.101.533,39</b>	<b>8.576.577,25</b>	<b>-5.475.043,86</b>	<b>-63,8%</b>
1. Tesorería	3.101.533,39	8.576.577,25	-5.475.043,86	-63,8%
57201000 - La Caixa nº 2814 - EIS	7.622,11	7.817,17	-195,06	-2,5%
57201001 - Banco Popular 07619 - EIS	2.049.374,13	2.435.645,80	-386.271,67	-15,9%
57201003 - Banco Sabadell nº5213 - EIS	669.628,29	5.751.340,35	-5.081.712,06	-88,4%
57201004 - Targobank nº 9732 - EIS	374.908,86	381.773,93	-6.865,07	-1,8%
57201006 - Liberbank ES57 2048 3036 7334 0004 6889 - EIS	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>TOTAL ACTIVO : A y B</b>	<b>89.431.592,32</b>	<b>95.471.090,94</b>	<b>-6.039.498,62</b>	<b>-6,3%</b>

## PASIVO

<b>A.1. Fondos propios</b>	<b>54.131.052,39</b>	<b>59.001.455,14</b>	<b>-4.870.402,75</b>	<b>-8,3%</b>
<b>I. Capital</b>	<b>11.292.420,00</b>	<b>11.292.420,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Capital escriturado	11.292.420,00	11.292.420,00	0,00	0,0%
10000000 - Capital ordinario	11.292.420,00	11.292.420,00		0,0%
2. Capital no exigido	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
11000000 - Prima de emisión de acciones	0,00	0,00		0,0%
<b>III. Reservas</b>	<b>2.261.907,31</b>	<b>1.049.854,04</b>	<b>1.212.053,27</b>	<b>115,4%</b>
1. Legal y estatutarias	2.258.484,00	1.049.622,57	0,00	0,0%
11200000 - Reserva legal	2.258.484,00	1.049.622,57		0,0%
2. Otras reservas	3.423,31	231,47	3.191,84	1378,9%
11300000 - Reservas voluntarias	3.423,31	231,47		0,0%
<b>IV. Acciones y participaciones en patrimonio prop.</b>	<b>-225.017,80</b>	<b>-197.369,65</b>	<b>-27.648,15</b>	<b>14,0%</b>
10800000 - Acciones propias	-225.017,80	-197.369,65		0,0%
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Remanente	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,0%
12100000 - Resultados Negativos Ejerc.Anterior		0,00		0,0%
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>41.200.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
11800000 - Aportaciones socios	41.200.000,00	41.200.000,00		0,0%
<b>VII. Resultados del ejercicio</b>	<b>-398.257,12</b>	<b>12.978.125,26</b>	<b>-13.376.382,38</b>	<b>-103,1%</b>
12900000 - Resultado del ejercicio	-398.257,12	12.978.125,26		0,0%
<b>VIII. Dividendo a cuenta</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.321.574,51</b>	<b>7.321.574,51</b>	<b>-100,0%</b>
55700000 - Dividendo Activo A Cuenta	0,00	-7.321.574,51		0,0%
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>A.2. Ajustes por cambios de valor</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>I. Activos financieros disponibles para la venta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>II. Operaciones de cobertura</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>III. Activos y pasivos vinculados, para venta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>IV. Diferencia de conversión</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>V. Otros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>A.3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>B. PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>32.586.855,01</b>	<b>32.696.915,33</b>	<b>-110.060,32</b>	<b>-0,3%</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Obligaciones prestaciones largo plazo personal	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Actuaciones medioambientales	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Provisiones por reestructuración	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Otras provisiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31.951.862,03</b>	<b>32.061.922,35</b>	<b>-110.060,32</b>	<b>-0,3%</b>

1. Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudas con entidades de crédito	28.076.340,08	27.639.117,58	437.222,50	1,6%
17000000 - Préstamos L/P	28.693.191,44	28.466.695,42	226.496,02	0,8%
17000001 - Gastos Emision Préstamos	-616.851,36	-827.577,84	210.726,48	-25,5%
3. Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros pasivos financieros	3.875.521,95	4.422.804,77	-547.282,82	-12,4%
55200000 - Cta Corr. con otras personas y ent.vinculadas	3.875.521,95	4.422.804,77	-547.282,82	-12,4%

<b>III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
---	-------------	-------------	-------------	-------------

<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>634.992,98</b>	<b>634.992,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
---	-------------------	-------------------	-------------	-------------

1. Periodificaciones a largo plazo	634.992,98	634.992,98	0,00	0,0%
18000000 - Fianzas recibidas a largo plazo	634.992,98	634.992,98	0,00	0,0%
2. Periodificaciones a largo plazo, empresas grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%

<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
---	-------------	-------------	-------------	-------------

1. Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Acreedpres com. no corrientes, empresas grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%

<b>VII. Deuda características especiales largo plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

<b>C. PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.713.684,92</b>	<b>3.772.720,47</b>	<b>-1.059.035,55</b>	<b>-28,1%</b>
----------------------------	---------------------	---------------------	----------------------	---------------

<b>I. Pasivos vinculados activos no corrientes venta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>2.400,00</b>	<b>-2.400,00</b>	<b>-100,0%</b>
--------------------------------------	-------------	-----------------	------------------	----------------

52910000 - Prov. c/p impuestos	0,00	2.400,00	-2.400,00	-100,0%
--------------------------------	------	----------	-----------	---------

<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>1.396.635,15</b>	<b>2.502.820,80</b>	<b>-1.106.185,65</b>	<b>-44,2%</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------	----------------------	---------------

1. Obligaciones y otros valores negociables.	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudas con entidades de crédito.	327.053,17	71.414,35	255.638,82	358,0%
52000001 - Poliza Credito	198.167,40	-65.224,98	263.392,38	-403,8%
52000002 - Gastos poliza credito	0,00	0,00	0,00	0,0%
52700000 - Intereses C/p entidades credito	128.885,77	136.639,33	-7.753,56	-5,7%
3. Acreedores por arrendamiento financiero.	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros pasivos financieros	1.069.581,98	2.431.406,45	-1.361.824,47	-56,0%
52100000 - Deudas A Corto Plazo Con Ent.	1.063.581,98	2.419.406,45	-1.355.824,47	-56,0%
55100000 - Cta Corriente Soc. Y Administ.	6.000,00	12.000,00	-6.000,00	-50,0%

<b>IV. Deudas con empresas del grupo corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
--	-------------	-------------	-------------	-------------

<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.317.049,77</b>	<b>1.267.499,67</b>	<b>49.550,10</b>	<b>3,9%</b>
--	---------------------	---------------------	------------------	-------------

1. Proveedores	270.634,22	394.794,75	-124.160,53	-31,4%
a. Proveedores a largo plazo	144.637,92	144.907,92	-270,00	-0,2%
40180000 - Prov. retenciones por garantia	144.637,92	144.907,92	-270,00	-0,2%
b. Proveedores a corto plazo	125.996,30	249.886,83	-123.890,53	-49,6%
41000000 - Acreedores prestacion servicios	18.955,20	78.239,06	-59.283,86	-75,8%
41090000 - Acreedores - F.P.R.	12.809,71	7.419,27	5.390,44	72,7%
52390000 - Proveedor Inmovilizado, FPR	0,00	0,00	0,00	0,0%
52300000 - Proveedores de inmovilizado c/p	94.231,39	164.228,50	-69.997,11	-42,6%
2. Proveedores, empresas del grupo	276.303,67	0,00	276.303,67	0,0%
a. Proveedores, empresas del grupo a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	276.303,67	0,00	276.303,67	0,0%
40300000 - Proveedores, empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%
40390000 - Proveedor Grupo, FPR	276.303,67	0,00	276.303,67	0,0%
3. Acreedores varios	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Acreedores varios	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Acreedores varios, empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Personal.	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Pasivos por impuesto corriente	737.703,72	737.703,72	0,00	0,0%
47520000 - HP, acreedora por IS	737.703,72	737.703,72	0,00	0,0%
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32.408,16	135.001,20	-102.593,04	-76,0%
47500000 - H.P. acreedora por IVA	0,00	134.848,09	-134.848,09	-100,0%
47510111 - Retención profesionales	16,23	0,00	16,23	0,0%
47700021 - H.P. IVA Repercutido 21%	30.128,16	0,00	30.128,16	0,0%
7. Anticipos de clientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Anticipos de clientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
43800000 - Anticipos de clientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Anticipos de clientes, empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%

<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
48500000 - Ingresos anticipados	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>VII. Deuda características especiales corto plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>89.431.592,32</b>	<b>95.471.090,94</b>	<b>-6.039.498,62</b>	<b>-6,3%</b>

# CUENTAS DETALLADAS

## ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

	VARIATION			
	30/06/2021	31/12/2020	EN VALEUR	EN %
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.213.840,30</b>	<b>2.947.753,07</b>	<b>-1.733.912,77</b>	<b>-58,8%</b>
a. Ventas	1.060.000,00	2.372.449,31	-1.312.449,31	-55,3%
70610000 - Arrendamientos con IVA	1.060.000,00	2.372.449,31	-1.312.449,31	-55,3%
b. Prestaciones de servicios	153.840,30	575.303,76	-421.463,46	-73,3%
70500000 - Refacturación de gastos	10.372,88	456.963,56	-446.590,68	-97,7%
70500999 - Refacturación de gastos Corporate	143.467,42	118.340,20	25.127,22	21,2%
<b>2. Variacion de existencias de prod. terminados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para activo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
a. Consumo de mercaderías	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Consumo de materias primas y otras materias	0,00	0,00	0,00	0,0%
c. Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00	0,00	0,0%
d. Deterioro de mercaderías, meterías primas	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0,29</b>	<b>0,11</b>	<b>0,18</b>	<b>163,6%</b>
a. Ingresos accesorios y otros gestión corriente	0,29	0,11	0,18	163,6%
75900000 - Ingresos por servicios diversos	0,29	0,11	0,18	163,6%
b. Subvenciones de explotación incorporadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
a. Sueldos, salarios y asimilados	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Cargas sociales	0,00	0,00	0,00	0,0%
c. Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>831.236,49</b>	<b>2.926.344,31</b>	<b>-2.095.107,82</b>	<b>-71,6%</b>
a. Servicios exteriores	795.574,92	2.661.002,28	-1.865.427,36	-70,1%
62200000 - Reparaciones y conservación	0,00	140,00	-140,00	-100,0%
62200001 - Mantenimiento local	0,00	0,00	0,00	0,0%
62200002 - Mantenimiento informático	4.127,40	8.908,12	-4.780,72	-53,7%
62300000 - Servicios de profesionales	25.550,50	20.311,04	5.239,46	25,8%
62300001 - Honorarios peritación inmueble	14.800,00	10.500,00	4.300,00	41,0%
62300002 - Comisiones s/ ventas inmuebles	21.600,00	783.531,12	-761.931,12	-97,2%
62315000 - Auditoría	14.755,98	31.514,76	-16.758,78	-53,2%
62330000 - Asesoría jurídica	70.859,68	228.297,56	-157.437,88	-69,0%
62340000 - Gastos de Notaría y Registro	5.412,83	17.996,36	-12.583,53	-69,9%
62350000 - Asesoría fiscal	0,00	0,00	0,00	0,0%
62395000 - Honorarios MAB	32.681,95	58.394,87	-25.712,92	-44,0%
62399000 - Management fees EMS	552.607,34	977.955,62	-425.348,28	-43,5%
62500000 - Primas de seguros	16.711,79	9.592,66	7.119,13	74,2%
62600000 - Servicios bancarios y similares	2.366,64	2.527,35	-160,71	-6,4%
62700000 - Publicidad,propaganda y r.r.p.p	0,00	14.835,00	-14.835,00	-100,0%
62800000 - Suministros	9.179,56	471,16	8.708,40	1848,3%
62810000 - Gas	0,00	50,37	-50,37	-100,0%
62820000 - Electricidad	6.749,64	10.001,71	-3.252,07	-32,5%
62900000 - Otros servicios	7.798,73	29.011,02	-21.212,29	-73,1%
62910000 - Gastos de viaje (km,taxi,peaje,pkg)	0,00	0,00	0,00	0,0%
62911000 - Gastos de viaje (restaurant,hôtel)	0,00	0,00	0,00	0,0%
62990009 - IBI a refacturar a clientes	26.780,20	346.154,93	-319.374,73	-92,3%
62990010 - Gastos a refacturar a clientes	-16.407,32	110.808,63	-127.215,95	-114,8%

b. Tributos	29.637,52	252.836,57	-223.199,05	-88,3%
63110000 - Impuesto IAE	0,00	62.995,03	-62.995,03	-100,0%
63130000 - Otros Tributos	10.334,69	136.130,20	-125.795,51	-92,4%
63140000 - Impuesto IBI	19.302,83	53.711,34	-34.408,51	-64,1%
c. Pérdidas, deterioro y variación de prov. com.	0,00	0,00	0,00	0,0%
d. Otros gastos de gestión corriente	6.024,05	12.505,46	-6.481,41	-51,8%
65500000 - Remuneración del administrador	6.000,00	12.000,00	-6.000,00	-50,0%
65900000 - Otras pérdidas en gestión corri	24,05	505,46	-481,41	-95,2%
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>471.049,43</b>	<b>933.764,74</b>	<b>-462.715,31</b>	<b>-49,6%</b>
68060000 - Amot.Acum.aplicaciones informaticas	1.000,00	2.000,00	-1.000,00	-50,0%
68210000 - Amortización inversion construcciones	257.496,57	517.944,62	-260.448,05	-50,3%
68220000 - Amortización inversion obras	212.552,86	413.820,12	-201.267,26	-48,6%
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmo.</b>	<b>67.536,80</b>	<b>8.946.830,12</b>	<b>-8.879.293,32</b>	<b>-99,2%</b>
a. Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Resultados por enajenaciones y otras	67.536,80	8.946.830,12	-8.879.293,32	-99,2%
77100000 - Benef. proced. del inmov. mat.	67.536,80	8.946.830,12	-8.879.293,32	-99,2%
<b>12. Diferencia negativa de combinaciones negocio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>13. Otros Resultados</b>	<b>-29,76</b>	<b>1.554.790,11</b>	<b>-1.554.819,87</b>	<b>-100,0%</b>
67800000 - Gastos excepcionales	29,76	103.703,79	-103.674,03	-100,0%
77800000 - Ingresos excepcionales	0,00	1.658.493,90	-1.658.493,90	-100,0%
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-20.938,29</b>	<b>9.589.264,36</b>	<b>-9.610.202,65</b>	<b>-100,2%</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>14.152.567,17</b>	<b>-14.152.567,17</b>	<b>-100,0%</b>
a. De participaciones en instrumentos patrimonio	0,00	14.152.567,17	-14.152.567,17	-100,0%
a1. En empresas del grupo y asociadas	0,00	14.151.720,55	-14.151.720,55	-100,0%
76000000 - Ingresos de participac.en cap.	0,00	14.151.720,55	-14.151.720,55	-100,0%
a2. En terceros	0,00	846,62	-846,62	-100,0%
76900000 - Otros ingresos financieros	0,00	846,62	-846,62	-100,0%
b. De valores negociables y otros instrumentos fi.	0,00	0,00	0,00	0,0%
b1. De empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
b2. De terceros	0,00	0,00	0,00	0,0%
c. Imputación de subvenciones, donaciones fi.	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>377.318,83</b>	<b>1.470.736,64</b>	<b>-1.093.417,81</b>	<b>-74,3%</b>
a. Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Por deudas con terceros	377.318,83	1.470.736,64	-1.093.417,81	-74,3%
66300000 - Intereses deudas c.p.	313.813,18	755.953,37	-442.140,19	-58,5%
66300001 - Intereses deudas c.p. no dispuesto	6.427,86	9.374,05	-2.946,19	-31,4%
66310000 - Intereses gastos emisión	48.854,65	664.323,21	-615.468,56	-92,6%
66900000 - Otros gastos financieros	3.149,53	30.826,66	-27.677,13	-89,8%
66900001 - gastos financieros cap	5.073,61	10.259,35	-5.185,74	-50,5%
c. Por actualización de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>16. Variación de valor razonable instrumentos fi</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
a. Cartera de negociación y otros	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Imputación resultado ejercicio activos venta	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>17. Diferencias de cambio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
<b>18. Deterioro y resultado enajenaciones inst. fi</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.556.204,45</b>	<b>8.556.204,45</b>	<b>-100,0%</b>
a. Deterioros y pérdidas	0,00	8.556.204,45	-8.556.204,45	-100,0%
69600000 - Perdida por deterioro de participaciones	0,00	8.556.204,45		
b. Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00	0,00	0,0%
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-377.318,83</b>	<b>4.125.626,08</b>	<b>-4.502.944,91</b>	<b>-109,1%</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-398.257,12</b>	<b>13.714.890,44</b>	<b>-14.113.147,56</b>	<b>-102,9%</b>

<b>19. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>0,00</b>	<b>736.765,18</b>	<b>-736.765,18</b>	<b>-100,0%</b>
63010000 - Impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	0,0%
63000000 - Impuesto sobre beneficios	0,00	736.765,18	-736.765,18	-100,0%

**A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO OP. CONT. -398.257,12 12.978.125,26 -13.376.382,38 -103,1%**

**B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS 0,00 0,00 0,00 0,0%**

**20. Resultado del ejercicio precedente neto de imp. 0,00 0,00 0,00 0,0%**

**A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO -398.257,12 12.978.125,26 -13.376.382,38 -103,1%**