

Madrid, 18 de octubre de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 3/2020”), Elaia Investment Spain, SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Elaia”) publica la siguiente **información financiera correspondiente al primer semestre de 2022**:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (Mazars)
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022

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

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

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



C/ Alcalá, 63
28014 – Madrid

+34 915 624 030
www.mazars.es

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios
consolidados de seis meses terminados al
30 de junio de 2022

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 2022, 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 2022, 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".

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P

2022 Núm. 01/22/15663

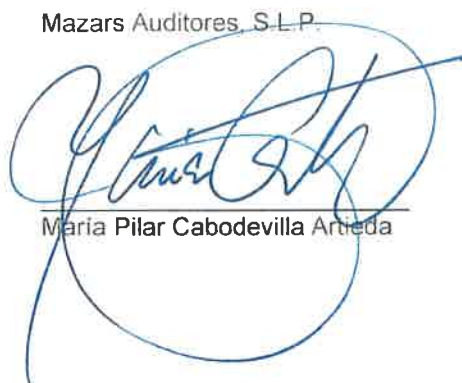
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

Madrid, 27 de septiembre de 2022

Mazars Auditores, S.L.P.



María Pilar Cabodevilla Arreda

**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 2022**

ÍNDICE

(1)	NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO	10
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS	13
	(a) Marco normativo	13
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	14
	(c) Moneda funcional y de presentación	15
	(d) Comparación de la información	15
	(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo	16
	(f) Cambios en la composición del grupo	16
	(g) COVID-19	16
(3)	PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN	16
	(a) Entidades dependientes	16
	(b) Combinaciones de negocios	17
	(c) Homogeneización de partidas	18
(4)	PRINCIPIOS CONTABLES	18
	(a) Inversiones inmobiliarias	18
	(b) Arrendamientos	20
	(c) Instrumentos financieros	20
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	24
	(e) Distribuciones a accionistas	24
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	25
	(g) Retribuciones a los empleados	25
	(h) Provisiones	25
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	26
	(j) Impuesto sobre beneficios	26
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	28
	(l) Información financiera por segmentos	29
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	29
	(n) Medio ambiente	29
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	29
	(p) Fianzas	30
	(q) Costes por intereses	30
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	33

(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	34
(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	38
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	38
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	38
(10)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	39
(11)	PATRIMONIO NETO	39
	(a) Capital	39
	(b) Prima de emisión	40
	(c) Reservas	40
	(d) Autocartera	40
	(e) Dividendos pagados	41
	(f) Aportaciones al resultado consolidado	41
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	42
	(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías	42
	(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	43
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	43
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43
(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	44
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	44
	(a) Factores de riesgo financiero	44
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	46
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	49
(19)	OTROS INGRESOS	49
(20)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	49
(21)	RESULTADO FINANCIERO	49
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	50
	(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas	50
	(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	50
	(c) Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	50
	(d) Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	51
(23)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	51
(24)	HONORARIOS DE AUDITORIA	51
(25)	HECHOS POSTERIORES	51

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2022
 (Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Inmovilizado intangible	6	1 078	2 142
Otro inmovilizado intangible		1 078	2 142
Inmovilizado material	7	36.113	15 290
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		36 113	15.290
Inversiones inmobiliarias	8	59.261.145	61.714 064
Terrenos		26 184 271	27 129 437
Construcciones		25.685 860	26 718 655
Inmovilizado en obras		7 391 014	7.824 212
Construcciones en curso		-	41 760
Inversiones financieras a largo plazo	9	987 497	992.262
Otros activos financieros L/P		987 497	992 262
Total activos no corrientes		60.285.833	62.723.758
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	3 375.092	25 531 428
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	2.011 867	940 746
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		650 177	406 103
Activos por impuestos corrientes	18	823 649	-
Otros créditos con las Adm. Públicas	17	362 582	267 341
Deudores varios		175.459	267 302
Periodificaciones a corto plazo activo		8 608	31 362
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	7 077.746	1 275 242
Total activos corrientes		12.473.313	27.778.778
Total activo		72.759.146	90.502.536

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 2022.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11c	(1.373.056)	(624.775)
Otras aportaciones de socios		27.700.000	36.200.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.030.514)	-
Resultado del ejercicio		5.094.848	(1.780.616)
Acciones propias	11d	(314.868)	(268.543)
Total patrimonio neto		41.368.830	44.818.486
Deudas a largo plazo		27.115.148	29.477.747
Deudas con entidades de crédito L/P	12	26.480.155	28.842.754
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	634.993	634.993
Total pasivos no corrientes		27.115.148	29.477.747
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	8 y 12	-	12.307.280
Deudas a corto plazo	12	3.590.253	3.085.149
Deudas con entidades de crédito C/P		3.594.602	3.072.572
Otros pasivos financieros C/P		(4.349)	12.577
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	664.915	813.874
Proveedores		412.118	753.850
Otras deudas con Administraciones Públicas	17	252.797	24
Anticipos de clientes		-	60.000
Periodificaciones a corto plazo		20.000	-
Total pasivos corrientes		4.275.168	16.206.303
Total patrimonio neto y pasivo		72.759.146	90.502.536

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 2022.

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 2022
(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	Nota	<u>30 de Junio de 2022</u>	<u>30 de Junio de 2021</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	1.158.571	1.060.000
Ingresos por arrendamientos		1.158.571	1.060.000
Otros ingresos	19	12.172	21.633
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(554.911)	(471.049)
Otros gastos de explotación	20	(955.126)	(1.010.714)
Servicios exteriores		(779.800)	(1.015.867)
Tributos		(115.582)	(52.837)
Otros gastos de gestión corriente		(59.744)	57.990
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	5.951.526	44.454
Resultado de las operaciones		5.612.232	(355.676)
Gastos financieros	12 y 21	(428.659)	(494.912)
Por deudas con terceros		(428.659)	(494.912)
Resultado financiero		(428.659)	(494.912)
Resultado antes de impuestos		5.183.573	(850.588)
Impuesto sobre beneficios	17	(88.725)	-
Resultado del ejercicio		5.094.848	(850.588)

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 2022.

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 2022
 (Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>	<u>30 de Junio de 2021</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	5.094.848	(850.588)
Otros Ingresos y Gastos Imputados Directamente en el Patrimonio Neto (II)	-	-
Otras Transferencias a la cuenta de resultados (III)	-	-
Total Ingresos y Gastos Reconocidos (I+II+III)	<u>5.094.848</u>	<u>(850.588)</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 2022.

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

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio Consolidado correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Dividendo a cuenta	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2020	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	-	-	-	-	-	(1.780.616)	-	(1.780.616)
Operaciones con socios y propietarios	-	(4.324.073)	(5.000.000)	7.321.575	-	(7.321.575)	-	(9.324.073)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(62.731)
- Acciones propias	-	8.442	-	-	-	(8.129.187)	(71.173)	-
Otras operaciones	-	8.129.187	-	-	-	(8.129.187)	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Saldo a 1 de enero de 2022	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	-	5.094.848	-	5.094.848
Operaciones con socios y propietarios	-	-	(8.500.000)	-	-	-	-	(8.500.000)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Resultados negativos ej anteriores	-	(750.102)	-	-	(1.030.514)	1.780.616	-	-
- Acciones propias	-	1.821	-	-	-	-	(46.325)	(44.504)
Saldo a 30 de junio de 2022	11.292.420	(1.373.056)	27.700.000	-	(1.030.514)	5.094.848	(314.868)	41.368.830

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 2022.

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 2022
(Expresado en euros)

	Notas	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>(1 479 093)</u>	<u>433 937</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>5 183 573</i>	<i>(850 589)</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>(4 967 956)</i>	<i>921 507</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	554 911	471 049
Gastos financieros	12 y 21	428 659	494 912
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	(5 951 526)	(44 454)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>(353 677)</i>	<i>760 065</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		(247 472)	639 486
Otros activos corrientes y no corrientes		42 754	20 434
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		(148 959)	100 145
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>(1 341 033)</i>	<i>(396 987)</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(428 659)	(439 623)
Pagos impuesto sobre beneficios	17	(912 374)	42 636
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>15 320 997</u>	<u>85 277</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(34 282)</i>	<i>(170 823)</i>
Inmovilizado material		(26 456)	-
Inversiones inmobiliarias	8	(7 826)	(51 630)
Activos no corrientes mantenidos para venta	8	-	(65 345)
Otros activos financieros		-	(53 848)
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>15 355 279</i>	<i>256 100</i>
Inversiones inmobiliarias	8	7 864 057	256 100
Otros activos		4 765	-
Activos no corrientes mantenidos para venta		7 486 457	-
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(8 039 400)</u>	<u>(5 852 837)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>(44 504)</i>	<i>(24 455)</i>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11d	(71 430)	(49 293)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		26 926	24 838
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>505 104</i>	<i>(1 504 369)</i>
Emisión de		522 030	-
Deudas con entidades de crédito	12	522 030	-
Devolución y amortización de		(16 926)	(1 504 369)
Deudas con entidades de crédito	12	-	(1 469 129)
Otras deudas		(16 926)	(35 240)
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>(8 500 000)</i>	<i>(4 324 073)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>5 802 504</u>	<u>(5 333 623)</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	1 275 242	10 855 399
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>7 077 746</u>	<u>5 521 476</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 2022.

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 2022
 (Expresado en euros)

(I) NATURALEZA, ACTIVIDADES Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

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

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

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

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

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

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

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

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

La composición del Grupo a 30 de junio de 2022 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
Apartamentos Surfing Playa, S.A.U (*)	Calle Serrano, 16 28001 Madrid	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Elaia Investment Spain SOCIMI, S A	100	Global

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 2022
 (Expresado en euros)

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

(*) No auditada

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

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

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

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

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

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

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

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 2022
(Expresado en euros)

en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 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.

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE 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 y el RD 1159/2010 por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.

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 2022
(Expresado en euros)

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 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 2021 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 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 24 de mayo de 2022.

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 2022 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 8.198 miles de euros (positivo de 11.572 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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

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

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

Deterioro de activos financieros

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

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

Valoración de los activos no corrientes

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

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 2022
(Expresado en euros)

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 2022 (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 2021 (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.

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. 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 la 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 los principales criterios contables en los ejercicios 2022 y el 2021 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

(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 2022.

(f) Cambios en la composición del grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 22 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo. El 14 de enero de 2022 la Sociedad Dominante vendió la sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U. Durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante procedido a la liquidación de las sociedades del grupo FLEN, S.L.U. y Promociones Atocha, S.L.U. con fecha 30 de noviembre de 2021.

(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 2022.

(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.

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 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

(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.

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 2022
 (Expresado en euros)

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

30 de junio de 2022								
En 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
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(822.794)	-	(48.861)	(792.321)	3.077	4.827.138
TOTAL		79.334	(822.794)	-	(48.861)	(792.321)	3.077	4.827.138

(*) Sociedades no auditadas

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2021								
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	1.115.667	(508.477)	805.520	(360.913)	-	5.969.560
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U. (*)	100%	79.334	(250.271)	(449.396)	(620.333)	(163.919)	-	4.827.138
TOTAL		277.664	865.396	(957.873)	185.187	(724.832)	-	10.796.698

(*) Sociedades no auditadas

La sociedad Hotel Mar-Bell fue adquirida durante el ejercicio 2016 y la sociedad Apartamentos Surfing Playa fue adquirida 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.

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 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

En el caso de que se adquieran inversiones inmobiliarias que posteriormente son arrendadas al vendedor, si la duración del contrato de arrendamiento es similar a la vida de la construcción, aun en el supuesto de que no exista opción de compra, se toma como arrendamiento financiero la parte del contrato correspondiente a la construcción, apareciendo en el balance consolidado como un crédito por el valor actual de las cuotas futuras pendientes atribuibles al arrendamiento del suelo 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, el Grupo evalúa si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de la inversión inmobiliaria deteriorada, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

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 2022
(Expresado en euros)

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

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

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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

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

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

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

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

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

(c) Instrumentos financieros

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Activos financieros

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

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 2022
(Expresado en euros)

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

Bajas de activos financieros

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

c. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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

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

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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 2022
(Expresado en euros)

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

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

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

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

(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.

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 2022
(Expresado en euros)

- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

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

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

(g) **Retribuciones a los empleados**

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

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

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

(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.

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 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos del Grupo provienen principalmente del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

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

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.

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 2022
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y 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.

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 2022
(Expresado en euros)

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.

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

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 2022
(Expresado en euros)

cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

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

(l) Información financiera por segmentos

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

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

El Grupo presenta el Balance 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

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 2022
(Expresado en euros)

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

(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 2022, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Viviendas: Bailén.
- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Mar Bell (vendido en enero de 2021), Cecilia, Surfing Playa y Alfaz del Pi (vendido en enero de 2021).

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

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 2022
(Expresado en euros)

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 2022 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2021 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2021 para activos y pasivos):

Euros				
30 de junio de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	1 060 000	98 571	1 158 571
Otros ingresos de explotación	-	12 171	1	12 172
Gastos por amortización	-	(498 266)	(56 645)	(554 911)
Gastos de explotación	(152 056)	(92 090)	(710 980)	(955 126)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	964 044	4 987 482	-	5 951 526
Beneficio operativo	811 987	5 469 297	(669 052)	5.612.232
Financieros Netos	-	(342 526)	(86 132)	(428.659)
Resultado antes de impuestos	811 987	5 126 771	(755 185)	5 183 573
Impuestos sobre beneficios	-	-	(88 725)	(88.725)
Beneficio del periodo	811 987	5 126 771	(843.910)	5 094.848

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 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	1 078	1 078
Inversiones inmobiliarias	-	57 573 866	1 687 279	59 261 145
Inmovilizado material	-	-	36 113	36 113
Inversiones financieras a largo plazo	-	633 505	353 992	987 497
Total activos no corrientes	-	58 207 370	2 078 462	60 285 833
Activos no corrientes mantenidos para la venta	3 375 092	-	-	3 375 092
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	2 011 867	2 011 867
Periodificaciones a corto plazo	-	-	8 608	8 608
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	-	7 077 746	7 077 746
Total activos corrientes	3 375 092	-	9 098 221	12 473 313
Total activos	3 375 092	58 207 370	11 176 683	72 759 146

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 2022
(Expresado en euros)

Euros			
31 de diciembre de 2021			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	64	2 078	2 142
Inmovilizado material	15 290	-	15 290
Inversiones inmobiliarias	61 714 064	-	61 714 064
Inversiones financieras a largo plazo	-	992 262	992 262
Total activos no corrientes	61 729 418	994 340	62 723 757
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5 877 308	19 654 120	25 531 428
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	213 032	213 032
Periodificaciones a corto plazo	-	3 027	3 027
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	54 884	54 884
Total activos corrientes	5 877 308	19 925 063	25 802 371
Total activos	5 877 308	81 654 481	87 531 789

Euros			
30 de junio de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	23 914 601	6 160 156	30 074 757
Otros pasivos financieros	-	-	630 644
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	664 915
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20 000
Total pasivos	23 914 601	6 160 156	30 739 716

Euros			
31 de diciembre de 2021			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	12 307 280	12 307 280
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	29 482 023	29 482 023
Otros pasivos financieros	40 350	-	40 350
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	132 637	132 637
Total pasivos	40 350	41 921 939	42 362 289

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas.

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 2022
 (Expresado en euros)

	Euros		
	30 de junio de 2022		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	8 353	11 393	19 746
Coste a 30 de junio de 2022	8 353	11 393	19 746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(8 353)	(9 251)	(17 604)
Dotaciones	-	(1 064)	(1 064)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2022	(8 353)	(10 315)	(18 668)
Valor neto contable a 30 de junio de 2022	-	1.078	1.078

	Euros		
	31 de diciembre de 2021		
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	8 353	11 393	19 746
Coste a 31 de diciembre de 2021	8 353	11 393	19 746
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	(7 931)	(6 758)	(14 688)
Dotaciones	(800)	(2 116)	(2 916)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(8 731)	(8.874)	(17 604)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2021	(378)	2.519	2.142

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso, excepto los gastos de desarrollo al cierre de 30 de junio de 2022 que están totalmente amortizados.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022
 (Expresado en euros)

	Euros	
	30 de junio de 2022	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	328.474	328.474
Altas	26.456	26.456
Coste a 30 de junio de 2022	354.930	354.930
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(313.184)	(313.184)
Altas	(5.633)	(5.633)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2022	(318.817)	(318.817)
Valor neto contable a 30 de junio de 2022	36.113	36.113

	Euros	
	31 de diciembre de 2021	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	749.388	749.388
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	(420.914)	(420.914)
Coste a 31 de diciembre de 2021	328.474	328.474
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	(568.541)	(568.541)
Dotaciones	(22.331)	(22.331)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	277.688	277.688
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(313.184)	(313.184)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2021	15.290	15.290

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(8) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2022 las inversiones inmobiliarias comprenden 3 hoteles, 1 edificio de viviendas y 6 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.

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 2022
(Expresado en euros)

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 2022 y a 31 de diciembre de 2021 han sido los siguientes:

	Euros				
	30 de junio de 2022				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	27 129 437	31 274 138	9 817 225	41 760	68 262 560
Altas	-	-	49 586	-	49 586
Traspasos	-	-	-	(41 760)	(41 760)
Bajas	(945 166)	(733 295)	(259 048)	-	(1 937 509)
Coste a 30 de junio de 2022	26 184 271	30 540 843	9.607 763	-	66 332 877
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(4 555 482)	(1 993 013)	-	(6 548 495)
Dotaciones	-	(324 479)	(223 735)	-	(548 214)
Bajas	-	24 978	-	-	24 978
Amortización acumulada a 30 de junio de 2022	-	(4 854 983)	(2.216 748)	-	(7 071 731)
Valor neto contable a 30 de junio de 2022	26 184 271	25 685 860	7 391 014	-	59 261 145

	Euros				
	31 de diciembre de 2021				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	27 507 165	35 619 055	16 813 893	47 559	79 987 882
Altas	-	-	50 117	41 760	91 877
Traspaso a activos mantenidos venta	(117 197)	(4 115 196)	(6 907 933)	-	(11 140 326)
Bajas	(260 831)	(229 721)	(138 762)	(47 559)	(676 873)
Coste a 31 de diciembre de 2021	27 129 437	31 274 138	9 817 225	41 760	68 262 560
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(4 347 183)	(2 024 543)	-	(6 371 726)
Dotaciones	-	(622 684)	(495 616)	-	(1 118 300)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	388 951	507 117	-	896 068
Bajas	-	25 434	20 029	-	45 463
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(4 555 482)	(1 993 013)	-	(6 548 495)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2021	27 129 437	26 718 656	7 824 212	41 760	61 714 064

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2022 y del ejercicio 2021 corresponden a obras de mejora en los activos, principalmente en los activos residenciales de Bailén y en Apartamentos Surfing Playa.

Durante el primer semestre de 2022 se ha procedido a la venta del inmueble Hotel Mar Bell, Alfaz del Pi y 6 unidades del edificio residencial de Bailén, generando un beneficio por la venta por un importe de 5.952 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 30 millones de euros a 30 de junio de 2022 (44 millones de euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2022
(Expresado en euros)

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros				
	30 de junio de 2022				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	5.423.670	10.263.534	9.700.997	-	25.388.202
Bajas	(3.916.132)	(8.395.980)	(9.700.997)	-	(22.013.109)
Coste a 30 de junio de 2022	1.507.538	1.867.554	-	-	3.375.092
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(612.122)	(544.894)	-	(1.157.016)
Bajas	-	612.122	544.894	-	1.157.016
Amortización acumulada a 30 de junio de 2022	-	-	-	-	-
Valor neto contable a 30 de junio de 2022	1.507.538	1.867.554	-	-	3.375.092

	Euros				
	31 de diciembre de 2021				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Construcciones en curso	Total
Coste a 31 de diciembre de 2020	5.306.473	6.760.461	3.321.155	-	15.388.089
Traspasos	117.197	4.115.196	6.907.933	-	11.140.326
Altas	-	-	16.803	-	16.803
Coste a 31 de diciembre de 2021	5.423.670	10.875.657	10.245.891	-	26.545.218
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2020	-	(223.171)	(37.777)	-	(260.948)
Traspasos	-	(388.951)	(507.117)	-	(896.068)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	-	(612.122)	(544.894)	-	(1.157.016)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2021	5.423.670	10.263.534	9.700.997	-	25.388.202

No existen pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta a 30 de junio de 2022.

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo había cobrado en concepto de anticipo a cuenta de la venta de los inmuebles de Alfaz del Pi y Bailén un importe de 6.059.790 euros, registrado en el epígrafe "Pasivos no corrientes mantenidos para la venta" del pasivo corriente del balance consolidado.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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 2022
 (Expresado en euros)

prudencia y sin coacción alguna.

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes, el Grupo no tiene registrado ningún tipo de deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

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

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

A continuación se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	80.680	104.725
	80.680	104.725

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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:

	30.06.2022			31.12.2021		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
Total Ingresos por arrendamiento	3 749 816	11 823 966	7 095 306	2 758 221	13 587 668	7 479 664

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 2022
 (Expresado en euros)

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 37.558 metros cuadrados, quedando únicamente el inmueble de Bailen, con 786 m2. La Sociedad posee inversiones inmobiliarias en viviendas por 786 m2 (1.359 m2 en 2021) y en Hoteles y apartamentos turísticos 37.558 m2 (59.094 m2 en 2021).

(9) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2020:

	Euros			
	30 de junio del 2022		31 de diciembre del 2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	987 497	-	992 262	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	650 177	-	406 103
Activos por impuestos corrientes	-	823 649	-	-
Otros créditos con las administraciones públicas	-	362 582	-	267 341
Deudores varios	-	175 459	-	267 302
Total	987 497	2 011 867	992 262	940 746

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

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30 de junio del 2022			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987 497	987 497
Activos por impuestos corrientes	823 649	-	-	823 649
Clientes por ventas y prestación de servicios	650 177	-	-	650 177
Otros créditos con las administraciones públicas	362 582	-	-	362 582
Deudores varios	175 459	-	-	175 459
Total	2 011 867	-	987 497	2 999 364

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 2022
 (Expresado en euros)

	31 de diciembre del 2021			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	992 262	992 262
Clientes por ventas y prestación de servicios	406 103	-	-	406 103
Otros créditos con las administraciones públicas	267 341	-	-	267 341
Deudores varios	267 302	-	-	267 302
	940 746	-	992 262	1 933 008

(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	
	30.06.2022	31.12.2021
	Tesorería	7.077.746
	7.077.746	1.275.242

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30.06.2022 y a 31.12.2021.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2022 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 2021) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2021), 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 2022 es de 5,20 euros por acción (6,75 euros por acción a 31 de diciembre de 2021).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2022	31.12.2021
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%

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 2022
 (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.

A 30 de junio de 2022 se ha repartido la totalidad de la prima de emisión del Grupo.

(c) Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.493	8.672
Reservas en sociedades consolidadas	(3.642.033)	(2.891.931)
	(1.373.056)	(624.775)

Reserva legal

A 30 de junio de 2022 la reserva legal asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2021).

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta “Reservas en sociedades consolidadas” a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	-	(1.211.607)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(3.642.033)	(1.682.018)
Flen, S.L.U.	-	1.694
	(3.642.033)	(2.891.931)

(d) Autocartera

A 30 de junio de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 314.868 euros (268.543 euros a 31 de diciembre de 2021). Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad

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 2022
 (Expresado en euros)

Dominante ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad Dominante ha negociado 9 operaciones de venta, negociando 3.419 acciones con un valor medio de 6,67 € la acción y se han negociado 17 operaciones de compra, negociando 11.948 acciones con un precio medio por acción de 6,02 € por acción. En la venta de las acciones la Sociedad Dominante obtuvo un beneficio neto de 1.821 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante negoció 20 operaciones de venta, negociando 7.622 acciones con un precio medio de 6,97 euros por acción, y negoció 22 operaciones de compra, negociando 19.157 acciones con un precio medio de 6,94 euros por acción. En la venta de las acciones la Sociedad Dominante obtuvo un beneficio neto de 8.442 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 fue 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el día 29 de marzo de 2022 realizar una distribución de aportaciones de socios por un importe de 8,5 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2022	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2022
Elai Investment Spain SOCIMI, S.A	3 462 847	1 721 486	5 184 333
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U	(48 861)	(40 624)	(89 485)
	<u>3 413 986</u>	<u>1 680 862</u>	<u>5 094 848</u>

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
(Expresado en euros)

	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)

(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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	30 de junio de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	26.480.155	3.594.602
Otros pasivos financieros	634.993	(4.349)
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	412.118
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	252.797
Total pasivos financieros	27.115.148	4.255.168
	31 de diciembre de 2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	28.842.754	3.072.572
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	12.307.280
Otros pasivos financieros	634.993	12.577
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	753.850
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	24
Anticipos de clientes	-	60.000
Total pasivos financieros	29.477.747	16.206.303

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 2022
 (Expresado en euros)

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

		30 de Junio del 2022						
		Euros						
		1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito		3.594.602	3.363.250	3.345.631	4.513.188	1.965.965	13.292.121	30.074.757
Otros pasivos financieros		(4.349)	=	=	=	=	634.993	630.644
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		664.915	=	=	=	=	=	664.915
Total		4.255.168	3.363.250	3.345.631	4.513.188	1.965.965	13.927.114	31.370.316

		31 de Diciembre del 2021						
		Euros						
		1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito		9.320.062	4.093.277	3.872.601	3.325.963	4.751.648	18.859.056	44.222.606
Anticipo de clientes para venta inmuebles		=	=	=	=	=	=	=
Otros pasivos financieros		12.577	=	=	=	=	634.993	647.570
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		813.874	=	=	=	=	=	813.874
Total		10.146.513	4.093.277	3.872.601	3.325.963	4.751.648	19.494.049	45.684.050

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%-2,3% suponiendo un gasto financiero total de 428.659 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (494.912 euros a junio de 2021).

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

(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 2022 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2021) 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

		Euros	
		30.06.2022	31.12.2021
Proveedores		412.118	753.850
Otras deudas con Administraciones Públicas		252.797	24
Anticipos de clientes		-	60.000
		664.915	813.874

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 2022
 (Expresado en euros)

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

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

	30.06.2022	31.12.2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	14
	Días	Días
Ratio operaciones pagadas	14,27	14,29
Ratio operaciones pendientes de pago	22,39	28,90

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

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

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

(16) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

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

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

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 2022
 (Expresado en euros)

- 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 7.077.746 euros (1.275.242 euros a 31 de diciembre de 2021) 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	30.06.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	26.480.155	28.842.754
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.594.602	15.379.852
Sub-total deuda financiera (a)	30.074.757	44.222.606
Patrimonio neto (b)	41.368.830	44.818.486
Índice de apalancamiento (a / b)	0,73	0,99

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

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 2022
 (Expresado en euros)

(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 2022, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en Euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad 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 7 de junio de 2018 la Sociedad dominante presentó un escrito de alegaciones complementarias ante el TEAC en la que se solicita la devolución por importe de 205.644,13 euros, más los intereses de demora que en su caso se deriven por su disconformidad con la última resolución del TEAC sobre la aplicación de una bonificación del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales. En diciembre de 2021 la Sociedad Dominante recibió la devolución de esta bonificación tributaria.

(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 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

	Euros	
<u>Saldos deudores</u>	30.06.2022	31.12.2021
Hacienda Pública deudora por IVA	362.582	267.341
Hacienda Pública, deudora por IS	823.649	-
	1.186.231	267.341

	Euros	
<u>Saldos Acreedores</u>	30.06.2022	31.12.2021
Hacienda Pública, acreedora por IVA	250.297	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	2.500	24
	252.797	24

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 2022
 (Expresado en euros)

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Beneficio antes de impuestos	5.183.573	(850.588)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	5.183.573	(850.588)
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	354.900	-
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	4.828.673	(850.588)
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(88.725)	-

A 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

	Ejercicio 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. Pérdidas del 2021 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.
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.

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 2022
 (Expresado en euros)

	Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020 Dividendo del 2020: 20 de mayo de 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. Apartamentos Surfing Playa, S.A.U: 24 de febrero de 2017.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Hotel Valparaíso. Hotel Binibeca. Apartamentos turísticos Sants. Apartamentos turísticos Surfing Playa. Hotel Monterey. Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Hotel Vistamar. 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.	-

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 2022
 (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 2022, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 12.172 euros (21.633 a junio de 2021), 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 19.865 euros (11.081 euros en 2021). 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 2022.

(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2022 y 2021 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Servicios de profesionales independientes	721.853	957.920
Primas de seguros	20.433	20.433
Gastos bancarios	3.582	3.582
Suministros	27.931	27931,03
Retribución al Consejo de Administración	6.000	6.000
Tributos	115.582	52.837
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	59.744	(57.990)
	<u>955.126</u>	<u>1.010.714</u>

(21) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	30.06.2021
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(428.659)	(494.912)
	<u>(428.659)</u>	<u>(494.912)</u>

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022
 (Expresado en euros)

(22) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 Batipart Management Spain, S.L. Se trata de una misión de asistencia, análisis, consejo en inversiones que ofrece Batipart Management Spain, S.L. a Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.

A 30 de junio de 2022 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 398.967 euros (552.607 euros a 30 de junio de 2021).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

Euros	
30.06.2022	
	Euros
	31.12.2021
	Euros
	31.12.2021
	Euros
	31.12.2021
	Euros
	31.12.2021
	Euros
	31.12.2021

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 2022 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2021 la Sociedad Dominante tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

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 2022
(Expresado en euros)

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 han ascendido a 4.750 euros (4.750 euros a 30 de junio de 2021).

Los honorarios de auditoría devengados en el ejercicio 2021 por los servicios prestados por Mazars Auditores, S.L.P. sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 14.250 euros y 4.750 euros por la revisión limitada a 30 de junio de 2021.

(25) **HECHOS POSTERIORES**

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

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

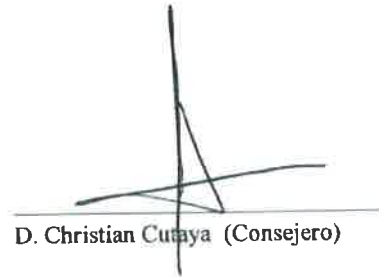
Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 27 de septiembre de 2022 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 2022. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexas que preceden a este escrito.

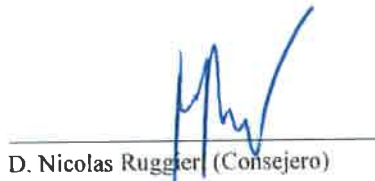
Firmantes:



D. Louis Frederic Bayon (Presidente)



D. Christian Cutaya (Consejero)



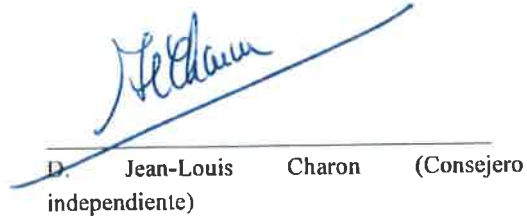
D. Nicolas Ruggier (Consejero)



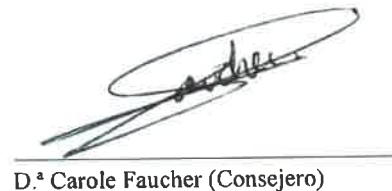
D. Johann Bey (Consejero)



D. Yan Perchet (Consejero)



D. Jean-Louis Charon (Consejero independiente)



D.ª Carole Faucher (Consejero)



D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

Madrid, a 27 de septiembre de 2022

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022

Informe de Gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022

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 2022, 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 2022.

1. Evolución de la estructura y operaciones societarias del Grupo

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

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

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

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

En noviembre de 2021 las sociedades Flen, S.L.U. y Promociones Atocha 40, S.L.U. han sido liquidadas, inscribiéndose dichas liquidaciones en el Registro Mercantil con fecha 30 de noviembre de 2021, respectivamente.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación del Grupo. El 14 de enero de 2022 la Sociedad Dominante vendió la sociedad Hotel Mar Bell, S.L.U.

2. Evolución de los negocios del Grupo durante el ejercicio cerrado a 30 de junio de 2022

El resultado de explotación del Grupo ha ascendido a 5.612.232 euros a 30 de junio de 2022 (-355.676 euros a 30 de junio de 2021).

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a ingresos por arrendamientos por importe de 1.159 miles de euros a 30 de junio de 2022 (1.060 miles de euros a 30 de junio de 2021).

Durante el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2022, el Grupo se ha dedicado a la renovación y al alquiler de las propiedades adquiridas.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022

A 30 de junio de 2022, el Grupo cuenta con seis inversiones inmobiliarias bajo gestión.

Durante el primer semestre de 2022 se ha tomado la decisión de eliminar la reclasificación del inmueble de Apartamentos Surfing Playa del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

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

3. Política de dividendos

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

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

4. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 11 días.

5. Actuaciones empresariales con incidencia en el medioambiente

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

6. Operaciones sobre acciones propias

Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad Dominante ha negociado 9 operaciones de venta, negociando 3.419 acciones con un valor medio de 6,67 € la acción y se han negociado 17 operaciones de compra, negociando 11.948 acciones con un precio medio por acción de 6,02 € por acción. En la venta de las acciones la Sociedad Dominante obtuvo un beneficio neto de 1.821 euros, registrado en reservas voluntarias del patrimonio neto.

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.

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022

7. Gestión del riesgo

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la dirección, especialmente a través de lo previsto en el Manual de Procedimientos Internos, 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 2022.

9. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

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

El periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2022 se ha caracterizado por una mejora de la actividad tras la intensa caída causada por la pandemia del COVID-19.

Madrid, el 27 de septiembre de 2022

El Consejo de Administración

D. Louis Frederic Bayon (Presidente)

D. Christian Cutaya (Consejero)

D. Nicolas Ruggieri (Consejero)

D. Johann Bey (Consejero)

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

Informe de gestión consolidado correspondiente al periodo del 1 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022



D. Yan Perchet (Consejero)



D. Jean-Louis Charon (Consejero independiente)



D.ª Carole Faucher (Consejero)



D. Alain Ansaldi (Consejero independiente)

BALANCE CONTABLE DETALLADA

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

30/06/2022 31/12/2021 EN VALEUR EN %

BALANCE CONTABLE

ACTIVO

A. ACTIVO NO CORRIENTE	59 769 153,37	68 114 652,85	-8 345 499,48	-12,3%
I. Inmovilizado intangible	1 077,78	2 077,78	-1 000,00	-48,1%
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	1 077,78	2 077,78	-1 000,00	-48,1%
20600000 - Aplicaciones informáticas	10 000,00	10 000,00	0,00	0,0%
28060000 - Amort. Aplicaciones informáticas	-8 922,22	-7 922,22	-1 000,00	12,6%
6. Investigación	0,00	0,00	0,00	0,0%
7. Otro inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,0%
II. Inmovilizado material	53 953 440,75	56 323 615,14	-2 370 174,39	-4,2%
1. Terrenos y construcciones	53 953 440,75	56 323 615,14	-2 370 174,39	-4,2%
22000000 - Inversiones en terrenos y bienes na	26 127 451,79	27 072 617,73	-945 165,94	-3,5%
22100000 - Inversiones en construcciones	24 750 729,73	25 583 167,26	-832 437,53	-3,3%
28210000 - Amort. Inversiones en construcciones	-3 090 325,93	-2 944 281,78	-146 044,15	5,0%
22200000 - Inversiones obras	8 045 615,84	8 367 096,10	-321 480,26	-3,8%
28220000 - Amort. Inversiones obras	-1 880 030,68	-1 754 984,17	-125 046,51	7,1%
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%
III. Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Inversiones en empresas del grupo y ass.	4 827 138,23	10 796 698,04	-5 969 559,81	-55,3%
1. Instrumentos de patrimonio	-426 239,67	-426 239,67	0,00	0,0%
29330001 - Deterio valor participaciones con A40	0,00	0,00	0,00	0,0%
29330002 - Deterio valor participaciones con FLEN	0,00	0,00	0,00	0,0%
29330003 -Deterioro participaciones ASP	-426 239,67	-426 239,67	0,00	0,0%
2. Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,0%
24230000 - Creditos L/P emp grupo	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	5 253 377,90	11 222 937,71	-5 969 559,81	-53,2%
24030000 - Participaciones LP emp grupo	5 253 377,90	11 222 937,71	-5 969 559,81	-53,2%
6. Otras inversiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
V. Inversiones financieras a largo plazo	987 496,61	992 261,89	-4 765,28	-0,5%
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.	0,00	4 765,28	-4 765,28	-100,0%
25530000 - Activo instrum cobertura L/P	0,00	4 765,28	-4 765,28	-100,0%
5. Otros activos financieros.	987 496,61	987 496,61	0,00	0,0%
26000000 - Fianzas constituidas L/P	633 504,51	633 504,51	0,00	0,0%
26500000 - Depósitos constituidos L/P	353 992,10	353 992,10	0,00	0,0%
6. Otras inversiones.	0,00	0,00	0,00	0,0%
VI. Activos por impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	0,0%
VII. Deudores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
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. ACTIVO CORRIENTE	12 496 747,00	17 302 991,13	-4 806 244,13	-27,8%
I. Activos no corrientes mantenidos para venta	3 375 091,53	15 143 943,63	-11 768 852,10	-77,7%
58010000 - Inmueble disponible para la venta	3 375 091,53	15 143 943,63	-11 768 852,10	-77,7%
II. Existencias	4 721,75	4 721,75	0,00	0,0%
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%
III. Deudores comerciales y otras	2 066 518,02	699 910,73	1 366 607,29	195,3%
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	678 926,60	346 102,98	332 823,62	96,2%
a. Clientes por ventas y prest. serv. largo plazo	678 926,60	243 928,84	434 997,76	178,3%
43000000 - Clientes	678 926,60	243 928,84	434 997,76	178,3%
b. Clientes por ventas y prest. serv. corto plazo	0,00	102 174,14	-102 174,14	-100,0%
43090000 - Clientes, facturas pendientes	0,00	102 174,14	-102 174,14	-100,0%
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	30 814,57	25 466,59	5 347,98	21,0%
a. Clientes, empresas del grupo a largo plazo	75 147,54	0,00	75 147,54	0,0%
43300000 - Clientes, empresas del grupo	75 147,54	0,00	75 147,54	0,0%
b. Clientes, empresas del grupo a corto plazo	-44 332,97	25 466,59	-69 799,56	-274,1%
43391000 - Clientes emp. Grupo - FAE	-44 332,97	69 799,56	-114 132,53	-163,5%
3. Deudores varios	170 738,38	215 242,34	-44 503,96	-20,7%
a. Deudores varios	170 738,38	215 242,34	-44 503,96	-20,7%
44000000 - Deudores	170 738,38	215 242,34	-44 503,96	-20,7%
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	1 186 038,47	113 098,82	160 812,34	0,0%
47000000 - Hacienda Pública, deudor	84 261,97	84 261,97	0,00	0,0%
47090000 - Hp, Deudora Devoluc. Impuestos	28 836,85	28 836,85	0,00	0,0%
47200010 - H.P. IVA Soportado 10%	74,41	0,00	74,41	0,0%
47200021 - H.P. IVA Soportado 21%	160 737,93	0,00	160 737,93	0,0%
47320000 - Pago fraccionados IS	912 127,31	0,00	912 127,31	0,0%
7. Accionistas por desembolsos exigidos	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Inversiones empresas del grupo corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
V. Inversiones financieras a corto plazo	925,00	0,00	925,00	0,0%
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	925,00	0,00	925,00	0,0%
6. Otras inversiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
VI. Periodificaciones a corto plazo	7 472,73	28 335,82	-20 863,09	-73,6%
48000000 - Gastos anticipados	7 472,73	28 335,82	-20 863,09	-73,6%
VII. Efectivo y otros activos líquidos	7 042 017,97	1 426 079,20	5 615 938,77	393,8%
1. Tesorería	7 042 017,97	1 426 079,20	5 615 938,77	393,8%
57201000 - La Caixa nº 2814 - EIS	7 524,66	7 524,66	0,00	0,0%
57201001 - Banco Popular 07619 - EIS	2 376 230,35	664 081,66	1 712 148,69	257,8%
57201003 - Banco Sabadell nº5213 - EIS	3 891 342,43	578 694,73	3 312 647,70	572,4%
57201004 - Targobank nº 9732 - EIS	766 920,53	175 778,15	591 142,38	336,3%
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%
TOTAL ACTIVO : A y B	72 265 900,37	85 417 643,98	-13 151 743,61	-15,4%

PASIVO

A.1. Fondos propios	43 378 862,35	48 460 519,40	-5 081 657,05	-10,5%
I. Capital	11 292 420,00	11 292 420,00	0,00	0,0%
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%
II. Prima de emisión	0,00	0,00	0,00	0,0%
III. Reservas	2 268 977,30	2 267 156,01	1 821,29	0,1%
1. Legal y estatutarias	2 258 484,00	2 258 484,00	0,00	0,0%
11200000 - Reserva legal	2 258 484,00	2 258 484,00		0,0%
2. Otras reservas	10 493,30	8 672,01	1 821,29	21,0%
11300000 - Reservas voluntarias	10 493,30	8 672,01		0,0%
IV. Acciones y participaciones en patrimonio prop.	-314 867,80	-268 542,55	-46 325,25	17,3%
10800000 - Acciones propias	-314 867,80	-268 542,55		0,0%
V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,0%
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%
VI. Otras aportaciones de socios	27 700 000,00	36 200 000,00	-8 500 000,00	-23,5%
11800000 - Aportaciones socios	27 700 000,00	36 200 000,00		0,0%
VII. Resultados del ejercicio	2 432 332,85	-1 030 514,06	3 462 846,91	-336,0%
12100000 - Resultados Negativos Ejerc. Anterior	-1 030 514,06	0,00		0,0%
12900000 - Resultado del ejercicio	3 462 846,91	-1 030 514,06		0,0%
VIII. Dividendo a cuenta	0,00	0,00	0,00	0,0%
55700000 - Dividendo Activo A Cuenta	0,00	0,00		0,0%
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,0%
A.2. Ajustes por cambios de valor	0,00	0,00	0,00	0,0%
A.3. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	0,0%
B. PASIVO NO CORRIENTE	24 985 673,45	27 359 143,63	-2 373 470,18	-8,7%
I. Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
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%
II. Deudas a largo plazo	24 350 680,47	26 724 150,65	-2 373 470,18	-8,9%
1. Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudas con entidades de crédito	23 303 629,81	25 457 226,70	-2 153 596,89	-8,5%
17000000 - Préstamos L/P	23 768 328,48	25 994 467,53	-2 226 139,05	-8,6%
17000001 - Gastos Emisión Préstamos	-464 698,67	-537 240,83	72 542,16	-13,5%
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	1 047 050,66	1 266 923,95	-219 873,29	-17,4%
55200000 - Cta Corr. con otras personas y ent.vinculadas	1 047 050,66	1 266 923,95	-219 873,29	-17,4%
III. Deudas con empresas del grupo a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Pasivos por impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	0,0%

V. Periodificaciones a largo plazo	634 992,98	634 992,98	0,00	0,0%
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%
VI. Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,0%
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%
VII. Deuda características especiales largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
C. PASIVO CORRIENTE	3 901 364,57	9 597 980,95	-5 696 616,38	-59,4%
I. Pasivos vinculados activos no corrientes venta	0,00	0,00	0,00	0,0%
II. Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
52910000 - Prov. c/p impuestos	0,00	0,00	0,00	0,0%
III. Deudas a corto plazo	3 144 502,22	2 876 952,20	267 550,02	9,3%
1. Obligaciones y otros valores negociables.	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudas con entidades de crédito.	256 218,86	339 024,53	-82 805,67	-24,4%
52000001 - Poliza Credito	113 327,54	205 720,74	-92 393,20	-44,9%
52000002 - Gastos poliza credito	0,00	0,00	0,00	0,0%
52700000 - Intereses C/p entidades credito	142 891,32	133 303,79	9 587,53	7,2%
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	2 888 283,36	2 537 927,67	350 355,69	13,8%
52100000 - Deudas A Corto Plazo Con Ent.	2 889 372,36	2 529 008,14	360 364,22	14,2%
52400000 - Leasing	0,00	0,00	0,00	0,0%
52600000 - Dividendo activo a pagar	0,00	0,00	0,00	0,0%
55100000 - Cta Corriente Soc. Y AdministL	0,00	12 000,00	-12 000,00	-100,0%
55500000 - Partidas pendientes aplicación	-1 089,00	-3 080,47	1 991,47	-64,6%
IV. Deudas con empresas del grupo corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	736 862,35	661 238,75	75 623,60	11,4%
1. Proveedores	252 136,58	397 838,27	-145 701,69	-36,6%
a. Proveedores a largo plazo	144 637,92	144 637,92	0,00	0,0%
40180000 - Prov. retenciones por garantia	144 637,92	144 637,92	0,00	0,0%
b. Proveedores a corto plazo	107 498,66	253 200,35	-145 701,69	-57,5%
41000000 - Acreedores prestación servicios	36 130,52	24 593,72	11 536,80	46,9%
41090000 - Acreedores - F.P.R.	108 006,00	274 073,86	-166 067,86	-60,6%
52390000 - Proveedor Inmovilizado, FPR	0,00	0,00	0,00	0,0%
52300000 - Proveedores de inmovilizado c/p	-36 637,86	-45 467,23	8 829,37	-19,4%
2. Proveedores, empresas del grupo	164 064,75	263 376,41	-99 311,66	-37,7%
a. Proveedores, empresas del grupo a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	164 064,75	263 376,41	-99 311,66	-37,7%
40300000 - Proveedores, empresas del grupo	164 064,75	0,00	164 064,75	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	88 724,55	0,00	88 724,55	0,0%
47520000 - HP, acreedora por IS	88 724,55	0,00	88 724,55	0,0%
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	231 936,47	24,07	231 912,40	963491,5%
47500000 - H.P. acreedora por IVA	-109 660,59	0,00	-109 660,59	0,0%
47510000 - H.P. acreedora po IRPF	-75,00	24,07	-99,07	-411,6%
47510005 - Retenciones Administradores	2 280,00	0,00	2 280,00	0,0%
47510111 - Retención profesionales	134,92	0,00	134,92	0,0%
47700010 - H.P. IVA Repercutido 10%	225 420,00	0,00	225 420,00	0,0%
47700021 - H.P. IVA Repercutido 21%	113 837,14	0,00	113 837,14	0,0%
VI. Periodificaciones a corto plazo.	20 000,00	6 059 790,00	-6 039 790,00	-99,7%
48500000 - Ingresos anticipados	20 000,00	6 059 790,00	-6 039 790,00	-99,7%
VII. Deuda características especiales corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	72 265 900,37	85 417 643,98	-13 151 743,61	-15,4%

CUENTAS DETALLADAS

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

VARIATION

30/06/2022

30/06/2021

EN VALEUR

A. OPERACIONES CONTINUADAS

	30/06/2022	30/06/2021	VARIATION EN VALEUR
1. Importe neto de la cifra de negocios	1 072 171,47	1 213 840,30	-141 668,83
a. Ventas	1 060 000,00	1 060 000,00	0,00
70610000 - Arrendamientos con IVA	1 060 000,00	1 060 000,00	0,00
b. Prestaciones de servicios	12 171,47	153 840,30	-141 668,83
70500000 - Refacturación de gastos	19 865,62	10 372,88	9 492,74
70500999 - Refacturación de gastos Corporate	-7 694,15	143 467,42	-151 161,57
2. Variacion de existencias de prod. terminados	0,00	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para activo	0,00	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00
a. Consumo de mercaderías	0,00	0,00	0,00
b. Consumo de materias primas y otras materias	0,00	0,00	0,00
c. Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00	0,00
d. Deterioro de mercaderías, materias primas	0,00	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación	1,00	0,29	0,71
c. Provisiones	0,00	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación	1 321 485,04	831 236,49	490 248,55
62200000 - Reparaciones y conservación	0,00	0,00	0,00
62200001 - Mantenimiento local	0,00	0,00	0,00
62200002 - Mantenimiento informático	0,00	4 127,40	-4 127,40
62300000 - Servicios de profesionales	71 730,77	25 550,50	46 180,27
62300001 - Honorarios peritación inmueble	23 721,16	14 800,00	8 921,16
62300002 - Comisiones s/ ventas inmuebles	465 948,96	21 600,00	444 348,96
62315000 - Auditoría	21 375,00	14 755,98	6 619,02
62330000 - Asesoría jurídica	72 701,02	70 859,68	1 841,34
62340000 - Gastos de Notaría y Registro	6 017,37	5 412,83	604,54
62350000 - Asesoría fiscal	0,00	0,00	0,00
62395000 - Honorarios MAB	35 869,73	32 681,95	3 187,78
62399000 - Management fees EMS	398 967,11	552 607,34	-153 640,23
62910000 - Gastos de viaje (km,taxi,peaje,pkg)	0,00	0,00	0,00
62911000 - Gastos de viaje (restaurant,hôtel)	0,00	0,00	0,00
62990009 - IBI a refacturar a clientes	48 355,05	26 780,20	21 574,85
62990010 - Gastos a refacturar a clientes	7 559,87	-16 407,32	23 967,19
b. Tributos	115 294,06	29 637,52	85 656,54
63110000 - Impuesto IAE	9 665,45	0,00	9 665,45
63130000 - Otros Tributos	90 111,23	10 334,69	79 776,54
63140000 - Impuesto IBI	2 500,00	19 302,83	-16 802,83
c. Pérdidas, deterioro y variación de prov. com.	0,00	0,00	0,00
d. Otros gastos de gestión corriente	6 001,00	6 024,05	-23,05
65500000 - Remuneración del administrador	6 000,00	6 000,00	0,00
65900000 - Otras pérdidas en gestión corri	1,00	24,05	-23,05

8. Amortización del inmovilizado	458 642,13	471 049,43	-12 407,30
68060000 - Amot.Acum.aplicaciones informaticas	1 000,00	1 000,00	0,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado	0,00	0,00	0,00
10. Excesos de provisiones	0,00	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmo.	4 340 843,53	67 536,80	4 273 306,73
a. Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00
b. Resultados por enajenaciones y otras	4 340 843,53	67 536,80	4 273 306,73
77100000 - Benef. proced. del inmov. mat.	4 340 843,53	67 536,80	4 273 306,73
12. Diferencia negativa de combinaciones negocio	0,00	0,00	0,00
13. Otros Resultados	-59 743,02	-29,76	-59 713,26
67800000 - Gastos excepcionales	59 743,02	29,76	59 713,26
77800000 - Ingresos excepcionales	0,00	0,00	0,00
A.1. RESULTADO DE EXPLOITACIÓN	3 573 145,81	-20 938,29	3 594 084,10
14. Ingresos financieros	355 145,82	0,00	355 145,82
a. De participaciones en instrumentos patrimonio	355 145,82	0,00	355 145,82
a1. En empresas del grupo y asociadas	355 145,82	0,00	355 145,82
76000000 - Ingresos de participac.en cap.	355 145,82	0,00	355 145,82
a2. En terceros	0,00	0,00	0,00
76900000 - Otros ingresos financieros	0,00	0,00	0,00
b. De valores negociables y otros instrumentos fi.	0,00	0,00	0,00
b1. De empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00
b2. De terceros	0,00	0,00	0,00
15. Gastos financieros	376 720,17	377 318,83	-598,66
a. Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00
b. Por deudas con terceros	376 720,17	377 318,83	-598,66
66300000 - Intereses deudas c.p.	288 584,17	313 813,18	-25 229,01
66300001 - Intereses deudas c.p. no dispuesto	6 259,98	6 427,86	-167,88
66310000 - Intereses gastos emisión	72 542,16	48 854,65	23 687,51
66900000 - Otros gastos financieros	4 568,58	3 149,53	1 419,05
66900001 - gastos financieros cap	4 765,28	5 073,61	-308,33
c. Por actualización de provisiones	0,00	0,00	0,00
16. Variación de valor razonable instrumentos fi	0,00	0,00	0,00
a. Cartera de negociación y otros	0,00	0,00	0,00
66330000 - Pérdidas de instrumentos de cobertura	0,00	0,00	0,00
66600000 - Pérdidas de participaciones	0,00	0,00	0,00
b. Imputación resultado ejercicio activos venta	0,00	0,00	0,00
17. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00
18. Deterioro y resultado enajenaciones inst. fi	0,00	0,00	0,00
a. Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00
69600000 - Pérdida por deterioro de participaciones	0,00	0,00	0,00
b. Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00	0,00
A.2. RESULTADO FINANCIERO	-21 574,35	-377 318,83	355 744,48
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3 551 571,46	-398 257,12	3 949 828,58

19. Impuestos sobre beneficios	88 724,55	0,00	88 724,55
63010000 - Impuesto diferido	0,00	0,00	0,00
63000000 - Impuesto sobre beneficios	88 724,55	0,00	88 724,55

A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO OP. CONT.	3 462 846,91	-398 257,12	3 861 104,03
---	---------------------	--------------------	---------------------

B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00	0,00
-------------------------------------	-------------	-------------	-------------

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

A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO	3 462 846,91	-398 257,12	3 861 104,03
-------------------------------------	---------------------	--------------------	---------------------

