

Madrid, 30 de octubre de 2023

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 2023**:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (Mazars)
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

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 2023

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 2023, 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 2023, y de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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



Madrid, 22 de septiembre de 2023

Mazars Auditores, S.L.P.

Manuel Pablo Mayoral

**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 2023**

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	15
	(f) Cambios en la composición del grupo	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	19
	(c) Instrumentos financieros	20
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	23
	(e) Distribuciones a accionistas	23
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24
	(g) Retribuciones a los empleados	24
	(h) Provisiones	25
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	25
	(j) Impuesto sobre beneficios	26
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	28
	(l) Información financiera por segmentos	28
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
	(n) Medio ambiente	29
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	29
	(p) Fianzas	29
	(q) Costes por intereses	29
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	33
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	34

(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	37
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	37
(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)	Reservas	39
(c)	Autocartera	40
(d)	Dividendos pagados	40
(e)	Aportaciones de socios	40
(f)	Aportaciones al resultado consolidado	41
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	41
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	41
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	42
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	42
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43
(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	43
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	44
(a)	Factores de riesgo financiero	44
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	45
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	48
(19)	OTROS INGRESOS	48
(20)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	49
(21)	RESULTADO FINANCIERO	49
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	49
(a)	Salos con empresas asociadas y vinculadas	49
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	49
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	49
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	50
(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 2023
(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inmovilizado intangible	6	-	78
Otro inmovilizado intangible		-	78
Inmovilizado material	7	26.154	37.678
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.154	37.678
Inversiones inmobiliarias	8	51.420.708	52.544.306
Terrenos		25.261.378	25.593.797
Construcciones		19.366.607	19.916.767
Inmovilizado en obras		6.792.723	7.033.742
Inversiones financieras a largo plazo	9	987.653	987.497
Otros activos financieros L/P		987.653	987.497
Total activos no corrientes		52.434.515	53.569.559
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	1.151.741	2.302.937
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		809.140	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	9 y 17	-	539.545
Otros créditos con las Adm. Públicas	9 y 17	110.216	173.343
Deudores varios		232.385	240.065
Inversiones financieras a corto plazo	9	52.598	3.596
Otros activos financieros C/P		52.598	3.596
Periodificaciones a corto plazo activo		3.041	3.041
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.378.643	2.349.642
Total activos corrientes		6.586.023	5.717.303
Total activo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11b	1.092.014	(1.372.630)
Otras aportaciones de socios	11c	19.700.000	19.700.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.654.470)	(1.030.514)
Resultado del ejercicio	11f	1.140.146	1.840.688
Acciones propias	11e	(365.242)	(365.242)
Total patrimonio neto		31.204.868	30.064.722
Deudas a largo plazo		23.363.845	25.184.129
Deudas con entidades de crédito L/P	12	22.728.852	24.549.136
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	634.993	634.993
Total pasivos no corrientes		23.363.845	25.184.129
Deudas a corto plazo	12	3.544.100	3.479.293
Deudas con entidades de crédito C/P		3.527.096	3.478.229
Otros pasivos financieros C/P		17.004	1.064
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	887.725	538.718
Proveedores		383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	17	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	17	48.091	75.590
Anticipos de clientes		110.000	70.000
Periodificaciones a corto plazo		20.000	20.000
Total pasivos corrientes		4.451.825	4.038.011
Total patrimonio neto y pasivo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	2.281.410	1.158.571
Ingresos por arrendamientos		2.247.599	1.158.571
Otros ingresos de explotación		33.811	-
Otros ingresos	19	28.126	12.172
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(484.532)	(554.911)
Otros gastos de explotación	20	(592.626)	(955.126)
Servicios exteriores		(548.523)	(779.800)
Tributos		(42.516)	(115.582)
Otros gastos de gestión corriente		(1.587)	(59.744)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	439.633	5.951.526
Resultado de las operaciones		1.672.011	5.612.232
Gastos financieros	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Por deudas con terceros		(517.974)	(428.659)
Resultado financiero		(517.974)	(428.659)
Resultado antes de impuestos		1.154.037	5.183.573
Impuesto sobre beneficios	17	(13.891)	(88.725)
Resultado del ejercicio		1.140.146	5.094.848

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	1.140.146	5.094.848
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>1.140.146</u>	<u>5.094.848</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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.840.688	-	1.840.688
Operaciones con socios y propietarios							
- Distribución de dividendos	-	-	(16.500.000)	-	-	-	(16.500.000)
- Acciones propias	-	2.247	-	-	-	(96.699)	(94.452)
Otras operaciones	-	(750.102)	-	(1.030.514)	1.780.616	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Saldo a 1 de enero de 2023	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.140.146	-	1.140.146
Otras operaciones	-	2.464.644	-	(623.956)	(1.840.688)	-	-
Saldo a 30 de junio de 2023	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.654.470)	1.140.146	(365.242)	31.204.868

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.685.248</u>	<u>(1.479.093)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>1.154.037</i>	<i>5.183.573</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>562.873</i>	<i>(4.967.956)</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	484.532	554.911
Gastos financieros	12 y 21	517.974	428.659
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	(439.633)	(5.951.526)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>614.077</i>	<i>(353.677)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		611.651	(247.472)
Otros activos corrientes y no corrientes		-	42.754
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.426	(148.959)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>354.261</i>	<i>(1.341.033)</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Pagos impuesto sobre beneficios	17	872.235	(912.374)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>1.898.308</u>	<u>15.320.997</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(49.158)</i>	<i>(34.282)</i>
Inmovilizado material	7	-	(26.456)
Inversiones inmobiliarias	8	-	(7.826)
Otros activos financieros		(49.158)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>1.947.466</i>	<i>15.355.279</i>
Inversiones inmobiliarias	8	720.444	7.864.057
Otros activos		-	4.765
Activos no corrientes mantenidos para venta	8	1.227.022	7.486.457
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(1.554.555)</u>	<u>(8.039.400)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>-</i>	<i>(44.504)</i>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	7	-	26.926
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	7	-	(71.430)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(1.554.555)</i>	<i>505.104</i>
Emisión de		64.807	522.030
Deudas con entidades de crédito	12	48.867	522.030
Otros pasivos financieros		15.940	-
Devolución y amortización de		(1.619.362)	(16.926)
Deudas con entidades de crédito	12	(1.619.362)	-
Otras deudas		-	(16.926)
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>-</i>	<i>(8.500.000)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>3.029.001</u>	<u>5.802.504</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	2.349.642	1.275.242
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>5.378.643</u>	<u>7.077.746</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 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(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 período impositivo o aquellas que pueden considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Con fecha 29 de marzo de 2023 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (adicionalmente, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U. y Flen, S.L.U. en el ejercicio 2021) (en adelante el Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

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

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 2023
(Expresado en euros)

La composición del Grupo a 30 de junio de 2023 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, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(*) No auditada

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales

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 2023
(Expresado en euros)

consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2023.

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

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 2.134 miles de euros (positivo de 1.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

Valoración de los activos no corrientes

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

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

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 2023 (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 2022 (para el Balance Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

(f) Cambios en la composición del grupo

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

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

(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 2023.

(a) Entidades dependientes

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(b) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

30 de junio de 2023							
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación	VNC
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205	4.028.421
TOTAL		79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205	4.028.421

(*) Sociedades no auditadas

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

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

(*) Sociedades no auditadas

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 2023
(Expresado en euros)

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.

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

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

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

(c) Instrumentos financieros

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

c. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance Intermedio Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente contra reservas en el Patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

(e) Distribuciones a accionistas

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:

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 2023
(Expresado en euros)

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

(g) Retribuciones a los empleados

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(h) Provisiones

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos 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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

(l) Información financiera por segmentos

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(n) Medio ambiente

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

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

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

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

(p) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2023 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2022 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2022 para activos y pasivos):

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	2.247.599	-	2.247.599
Otros ingresos de explotación	1.196	30.514	2.101	33.811
Otros resultados	2.888	17.766	7.472	28.126
Gastos por amortización	-	(484.454)	(78)	(484.532)
Gastos de explotación	(50.064)	(64.746)	(477.816)	(592.626)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	92.245	347.388	-	439.633
Beneficio operativo	46.265	2.094.067	(468.321)	1.672.010
Financieros Netos	-	(494.873)	(23.100)	(517.973)
Resultado antes de impuestos	46.265	1.599.193	(491.421)	1.154.037
Impuestos sobre beneficios	-	-	(13.891)	(13.891)
Beneficio del periodo	46.265	1.599.193	(505.312)	1.140.146

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 2023
(Expresado en euros)

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)	(955.126)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	964.044	4.987.482	5.951.526
Beneficio operativo	811.987	5.469.297	5.612.232
Financieros Netos	-	(342.526)	(428.659)
Resultado antes de impuestos	811.987	5.126.771	5.183.573
Impuestos sobre beneficios	-	(88.725)	(88.725)
Beneficio del periodo	811.987	5.126.771	5.094.848

Euros			
30 de junio de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias	51.420.708	-	51.420.708
Inmovilizado material	-	26.154	26.154
Inversiones financieras a largo plazo	156	633.505	987.653
Total activos no corrientes	156	52.054.213	52.434.515
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.151.741	1.151.741
Periodificaciones a corto plazo	-	2.231	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	52.598	52.598
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	5.378.643	5.378.643
Total activos corrientes	-	6.583.792	6.586.023
Total activos	156	52.056.443	59.020.538

Euros			
31 de diciembre de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
-	-	78	78
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	-	37.678	37.678
Inversiones Inmobiliarias	48.964.505	3.579.801	52.544.306
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	353.992	987.497
Total activos no corrientes	49.598.009	3.971.549	53.569.558
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.058.087	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140.874	2.162.063	2.302.937
Periodificaciones a corto plazo	2.231	810	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.596	3.596
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24.132	2.325.511	2.349.642
Total activos corrientes	1.058.087	4.491.980	5.717.303
Total activos	1.058.087	8.463.529	59.286.861

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 2023
(Expresado en euros)

Euros				
30 de junio de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	21.970.630	4.285.318	26.255.948
Otros pasivos financieros	156	633.505	18.337	651.997
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	887.725	887.725
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	156	22.604.134	5.211.379	27.815.670

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	25.900.840	2.126.526	28.027.365
Otros pasivos financieros	-	633.505	2.552	636.057
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	3.146	535.572	538.718
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	-	26.537.491	2.684.650	29.222.141

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas ya amortizados completamente:

Euros			
30 de junio de 2023			
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	9.994	11.393	21.387
Coste a 30 de junio de 2023	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.994)	(11.315)	(21.309)
Dotaciones	-	(78)	(78)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso, excepto los gastos de desarrollo y las aplicaciones informáticas, estas últimas totalmente amortizadas a 30 de junio de 2023.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2023	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Altas	-	-
Coste a 30 de junio de 2023	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Altas	(11.524)	(11.524)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(334.675)	(334.675)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	26.154	26.154

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

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 2023
 (Expresado en euros)

En este epígrafe del balance consolidado únicamente quedan los elementos de la sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden 1 hotel, 1 edificio de viviendas (vendidas las últimas unidades que quedaban durante este primer semestre de 2023) y 4 activos de apartamentos turísticos (1 hotel, 1 local y 5 apartamentos turísticos a 31 de diciembre de 2022), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	29.586.243	9.362.815	64.542.855
Bajas	(332.418)	(257.377)	(60.872)	(650.667)
Coste a 30 de junio de 2023	25.261.379	29.328.866	9.301.943	63.892.188
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(4.684.737)	(2.329.073)	(7.013.810)
Dotaciones	-	(292.783)	(180.148)	(472.931)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(4.977.520)	(2.509.221)	(7.486.741)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	25.261.379	19.366.607	6.792.723	51.420.708

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 2023
(Expresado en euros)

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

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2023 y del ejercicio 2022 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 2023 se ha procedido a la venta de las 3 últimas unidades del edificio residencial de Bailén, así como de diferentes unidades del inmueble “El Puerto”, “Terrazas” y “Estartit”, las cuales generaron un beneficio neto de 440 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el primer semestre de 2022 se procedió 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” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 26 millones de euros a 30 de junio de 2023 (28 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.921	305.479	680.599	1.615.999
Bajas	(629.922)	214.656	(642.822)	(1.058.087)
Coste a 30 de junio de 2023	(0)	520.136	37.777	557.912
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(296.965)	-	(296.965)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(296.965)	-	(296.965)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-	-

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el Grupo tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2023 de 4.985 miles de euros (5.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

A continuación, se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	58.210	59.461
	58.210	59.461

Seguros

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

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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:

	30.06.2023			31.12.2022		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
Total Ingresos por arrendamiento	4.322.373	10.548.185	3.817.558	4.322.373	11.609.678	6.166.569

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 36.119,35 m2 arrendados (36.578 m2 en 2022). La Sociedad no posee inversiones inmobiliarias en viviendas (108,44 m2 en 2022) y en Hoteles y apartamentos turísticos 36.119,35 m2 (36.578,24 m2 en 2022).

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

	Euros			
	30 de junio del 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	987.653	-	987.497	-
Otros activos financieros	-	52.598	-	3.596
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	809.140	-	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	539.545
Otros créditos con las administraciones públicas	-	110.216	-	173.343
Deudores varios	-	232.385	-	240.065
Total	987.653	1.204.339	987.497	2.306.533

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30 de junio del 2023			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.653	987.653
Otros activos financieros	52.598	-	-	52.598
Cientes por ventas y prestación de servicios	809.140	-	-	809.140
Otros créditos con las administraciones públicas	110.216	-	-	110.216
Deudores varios	232.385	-	-	232.385
	1.204.339	-	987.653	2.191.992

	31 de diciembre del 2022			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.497	987.497
Otros activos financieros	3.596	-	-	3.596
Activos por impuestos corrientes	539.545	-	-	539.545
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.349.984	-	-	1.349.984
Otros créditos con las administraciones públicas	173.343	-	-	173.343
Deudores varios	240.065	-	-	240.065
	2.306.533	-	987.497	3.294.030

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 2023
 (Expresado en euros)

(10) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Tesorería	5.378.643	2.349.642
	<u>5.378.643</u>	<u>2.349.642</u>

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30.06.2023 y a 31.12.2022.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2023 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 2022) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2022), 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 2023 es de 3,74 euros por acción (4,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2023	31.12.2022
Batipart Immo 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%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.919	10.919
Reservas consolidadas	<u>(1.177.389)</u>	<u>(3.642.033)</u>
	<u>1.092.014</u>	<u>(1.372.630)</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 2023
(Expresado en euros)

Reserva legal

A 30 de junio de 2023 la reserva legal asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2022).

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta “Reservas en sociedades consolidadas” a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	-	(1.721.486)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(1.177.389)	(1.920.547)
	(1.177.389)	(3.642.033)

(c) Autocartera

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 365.242 euros (365.242 euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad Dominante no ha negociado operaciones de venta ni de compra de acciones.

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

(d) Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2022 y los seis primeros meses del ejercicio 2023 la Junta General de Accionistas no ha aprobada la distribución de ningún dividendo, excepto lo indicado en el siguiente apartado sobre aportaciones de socios.

(e) Aportaciones de socios

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

(f) **Aportaciones al resultado consolidado**

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

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2023
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	1.026.454	-	1.026.454
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	154.316	(40.624)	113.692
	1.180.770	(40.624)	1.140.146

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 era la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2022	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2022
Elaia 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)
	3.413.986	1.680.862	5.094.848

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	30 de junio de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	22.728.852	3.527.096
Otros pasivos financieros	634.993	17.004
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	383.053
Pasivos por impuesto corriente	-	346.581
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	48.091
Anticipos de clientes	-	110.000
Total pasivos financieros	23.363.845	4.431.825

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 2023
(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	24.549.136	3.478.229
Otros pasivos financieros	634.993	1.064
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	393.128
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	75.590
Anticipos de clientes	-	70.000
Total pasivos financieros	25.184.129	4.018.011

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30 de junio de 2023					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.527.096	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	7.410.649
Otros pasivos financieros	17.004	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	887.725	-	-	-	-	-
Total	4.431.825	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	8.045.642

	31 de Diciembre del 2022					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.478.229	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	10.945.280
Otros pasivos financieros	1.064	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	538.718	-	-	-	-	-
Total	4.018.011	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	11.580.273

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%-6% suponiendo un gasto financiero total de 517.974 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (428.659 euros a junio de 2022).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 29.110.025 (32.356.717 euros a 31 de diciembre de 2022) para los inmuebles El Puerto, Festa, Las Terrazas y Cecilia, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

(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 2023 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2022), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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 2023
(Expresado en euros)

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Proveedores	383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	48.091	75.590
Anticipos de clientes	110.000	70.000
	<u>887.725</u>	<u>538.718</u>

(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.

	30.06.2023	31.12.2022
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23,93	28
Ratio de las operaciones pagadas	21,23	28,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,30	39,64
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	289.831,04	2.274.631,00
Total pagos pendientes	35.023,11	31.637,00
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	280.151,04	1.794.791,34
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	89	259
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,66%	78,90%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	32,72%	95,22%

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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:

- 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.

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 2023
 (Expresado en euros)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.378.643 euros (2.349.642 euros a 31 de diciembre de 2022) 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	30.06.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.728.852	24.549.136
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.527.096	3.478.229
Sub-total deuda financiera (a)	26.255.948	28.027.365
Patrimonio neto (b)	31.204.868	30.064.722
Índice de apalancamiento (a / b)	0,84	0,93

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y 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

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 2023
(Expresado en euros)

subsana 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 cobró 208.223 euros por la devolución de esta bonificación tributaria, registrando el ingreso en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
<u>Saldos deudores</u>		
Hacienda Pública deudora por IVA	110.216	173.343
Hacienda Pública, deudora por IS	-	539.545
	<u>110.216</u>	<u>712.888</u>
<u>Saldos Acreedores</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	48.091	75.383
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	207
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	346.581	-
	<u>394.672</u>	<u>75.590</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Beneficio antes de impuestos	1.154.037	5.183.573
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	1.154.037	5.183.573
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	55.564	354.900
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	1.098.473	4.828.673
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(13.891)	(88.725)

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

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 2023
(Expresado en euros)

	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros. Pérdidas del 2022 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.956 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 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 2023
(Expresado en euros)

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.	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. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

(19) OTROS INGRESOS

Durante la primera mitad del ejercicio 2023, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 28.126 euros (12.172 a 30 de junio de 2022), 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 31.710 euros (19.865 euros a 30 de junio de 2022). 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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
 (Expresado en euros)

(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2023 y 2022 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Servicios de profesionales independientes	490.576	721.853
Primas de seguros	20.433	20.433
Gastos bancarios	3.582	3.582
Suministros	27.931	27.931
Otros servicios	-	6.000
Retribución al Consejo de Administración	6.000	115.582
Tributos	42.516	59.744
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	1.587	-
	<u>592.626</u>	<u>955.126</u>

(21) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(517.974)	(428.659)
	<u>(517.974)</u>	<u>(428.659)</u>

(22) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) SalDOS con empresas asociadas y vinculadas

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 366.569 euros (398.967 euros a 30 de junio de 2022).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, 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 2023
(Expresado en euros)

Euros								
30 06 2023								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

Euros								
31 12 2022								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

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

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

En fecha 29 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Louis Frederic Bayon como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Benoît Jean Pierre Hérault en dichas funciones. Asimismo, D. Louis Frederic Bayon fue nombrado en esa fecha como representante persona física de la Sociedad, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Benoît Jean Pierre Hérault.

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 han ascendido a 4.750 euros (4.750 euros a 30 de junio de 2022).

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

(25) HECHOS POSTERIORES

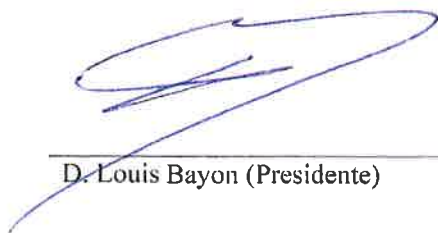
Desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación de los mismos no se ha producido ningún acontecimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los mismos.

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

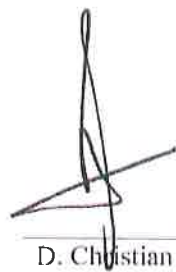
Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

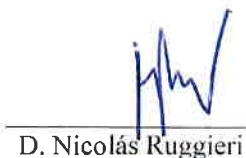
Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



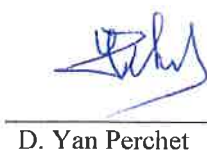
D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Johann Bey



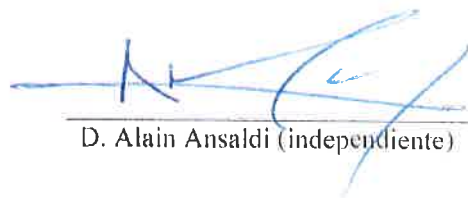
D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 21 de septiembre de 2023

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	15
	(f) Cambios en la composición del grupo	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	19
	(c) Instrumentos financieros	20
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	23
	(e) Distribuciones a accionistas	23
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24
	(g) Retribuciones a los empleados	24
	(h) Provisiones	25
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	25
	(j) Impuesto sobre beneficios	26
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	28
	(l) Información financiera por segmentos	28
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
	(n) Medio ambiente	29
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	29
	(p) Fianzas	29
	(q) Costes por intereses	29
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	33
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	34

(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	37
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	37
(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)	Reservas	39
(c)	Autocartera	40
(d)	Dividendos pagados	40
(e)	Aportaciones de socios	40
(f)	Aportaciones al resultado consolidado	41
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	41
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	41
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	42
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	42
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43
(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	43
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	44
(a)	Factores de riesgo financiero	44
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	45
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	48
(19)	OTROS INGRESOS	48
(20)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	49
(21)	RESULTADO FINANCIERO	49
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	49
(a)	Salos con empresas asociadas y vinculadas	49
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	49
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	49
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	50
(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 2023
(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inmovilizado intangible	6	-	78
Otro inmovilizado intangible		-	78
Inmovilizado material	7	26.154	37.678
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.154	37.678
Inversiones inmobiliarias	8	51.420.708	52.544.306
Terrenos		25.261.378	25.593.797
Construcciones		19.366.607	19.916.767
Inmovilizado en obras		6.792.723	7.033.742
Inversiones financieras a largo plazo	9	987.653	987.497
Otros activos financieros L/P		987.653	987.497
Total activos no corrientes		52.434.515	53.569.559
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	1.151.741	2.302.937
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		809.140	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	9 y 17	-	539.545
Otros créditos con las Adm. Públicas	9 y 17	110.216	173.343
Deudores varios		232.385	240.065
Inversiones financieras a corto plazo	9	52.598	3.596
Otros activos financieros C/P		52.598	3.596
Periodificaciones a corto plazo activo		3.041	3.041
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.378.643	2.349.642
Total activos corrientes		6.586.023	5.717.303
Total activo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11b	1.092.014	(1.372.630)
Otras aportaciones de socios	11c	19.700.000	19.700.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.654.470)	(1.030.514)
Resultado del ejercicio	11f	1.140.146	1.840.688
Acciones propias	11e	(365.242)	(365.242)
Total patrimonio neto		31.204.868	30.064.722
Deudas a largo plazo		23.363.845	25.184.129
Deudas con entidades de crédito L/P	12	22.728.852	24.549.136
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	634.993	634.993
Total pasivos no corrientes		23.363.845	25.184.129
Deudas a corto plazo	12	3.544.100	3.479.293
Deudas con entidades de crédito C/P		3.527.096	3.478.229
Otros pasivos financieros C/P		17.004	1.064
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	887.725	538.718
Proveedores		383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	17	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	17	48.091	75.590
Anticipos de clientes		110.000	70.000
Periodificaciones a corto plazo		20.000	20.000
Total pasivos corrientes		4.451.825	4.038.011
Total patrimonio neto y pasivo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	2.281.410	1.158.571
Ingresos por arrendamientos		2.247.599	1.158.571
Otros ingresos de explotación		33.811	-
Otros ingresos	19	28.126	12.172
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(484.532)	(554.911)
Otros gastos de explotación	20	(592.626)	(955.126)
Servicios exteriores		(548.523)	(779.800)
Tributos		(42.516)	(115.582)
Otros gastos de gestión corriente		(1.587)	(59.744)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	439.633	5.951.526
Resultado de las operaciones		1.672.011	5.612.232
Gastos financieros	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Por deudas con terceros		(517.974)	(428.659)
Resultado financiero		(517.974)	(428.659)
Resultado antes de impuestos		1.154.037	5.183.573
Impuesto sobre beneficios	17	(13.891)	(88.725)
Resultado del ejercicio		1.140.146	5.094.848

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	1.140.146	5.094.848
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>1.140.146</u>	<u>5.094.848</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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.840.688	-	1.840.688
Operaciones con socios y propietarios							
- Distribución de dividendos	-	-	(16.500.000)	-	-	-	(16.500.000)
- Acciones propias	-	2.247	-	-	-	(96.699)	(94.452)
Otras operaciones	-	(750.102)	-	(1.030.514)	1.780.616	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Saldo a 1 de enero de 2023	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.140.146	-	1.140.146
Otras operaciones	-	2.464.644	-	(623.956)	(1.840.688)	-	-
Saldo a 30 de junio de 2023	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.654.470)	1.140.146	(365.242)	31.204.868

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.685.248</u>	<u>(1.479.093)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>1.154.037</i>	<i>5.183.573</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>562.873</i>	<i>(4.967.956)</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	484.532	554.911
Gastos financieros	12 y 21	517.974	428.659
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	(439.633)	(5.951.526)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>614.077</i>	<i>(353.677)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		611.651	(247.472)
Otros activos corrientes y no corrientes		-	42.754
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.426	(148.959)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>354.261</i>	<i>(1.341.033)</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Pagos impuesto sobre beneficios	17	872.235	(912.374)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>1.898.308</u>	<u>15.320.997</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(49.158)</i>	<i>(34.282)</i>
Inmovilizado material	7	-	(26.456)
Inversiones inmobiliarias	8	-	(7.826)
Otros activos financieros		(49.158)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>1.947.466</i>	<i>15.355.279</i>
Inversiones inmobiliarias	8	720.444	7.864.057
Otros activos		-	4.765
Activos no corrientes mantenidos para venta	8	1.227.022	7.486.457
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(1.554.555)</u>	<u>(8.039.400)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>-</i>	<i>(44.504)</i>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	7	-	26.926
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	7	-	(71.430)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(1.554.555)</i>	<i>505.104</i>
Emisión de		64.807	522.030
Deudas con entidades de crédito	12	48.867	522.030
Otros pasivos financieros		15.940	-
Devolución y amortización de		(1.619.362)	(16.926)
Deudas con entidades de crédito	12	(1.619.362)	-
Otras deudas		-	(16.926)
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>-</i>	<i>(8.500.000)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>3.029.001</u>	<u>5.802.504</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	2.349.642	1.275.242
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>5.378.643</u>	<u>7.077.746</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 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(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 período impositivo o aquellas que pueden considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Con fecha 29 de marzo de 2023 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (adicionalmente, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U. y Flen, S.L.U. en el ejercicio 2021) (en adelante el Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

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

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 2023
(Expresado en euros)

La composición del Grupo a 30 de junio de 2023 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, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(*) No auditada

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales

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 2023
(Expresado en euros)

consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2023.

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

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 2.134 miles de euros (positivo de 1.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

Valoración de los activos no corrientes

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

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

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 2023 (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 2022 (para el Balance Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

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

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

(f) Cambios en la composición del grupo

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

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

(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 2023.

(a) Entidades dependientes

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(b) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

30 de junio de 2023						
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205
TOTAL		79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205

(*) Sociedades no auditadas

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

31 de diciembre de 2022						
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356
TOTAL		79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356

(*) Sociedades no auditadas

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 2023
(Expresado en euros)

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.

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

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

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

(c) Instrumentos financieros

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

c. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance Intermedio Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente contra reservas en el Patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

(e) Distribuciones a accionistas

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:

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 2023
(Expresado en euros)

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

(g) Retribuciones a los empleados

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(h) Provisiones

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos 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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

(l) Información financiera por segmentos

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(n) Medio ambiente

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

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

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

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

(p) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2023 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2022 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2022 para activos y pasivos):

Euros			
30 de junio de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	2.247.599	2.247.599
Otros ingresos de explotación	1.196	30.514	33.811
Otros resultados	2.888	17.766	28.126
Gastos por amortización	-	(484.454)	(484.532)
Gastos de explotación	(50.064)	(64.746)	(592.626)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	92.245	347.388	439.633
Beneficio operativo	46.265	2.094.067	1.672.010
Financieros Netos	-	(494.873)	(517.973)
Resultado antes de impuestos	46.265	1.599.193	1.154.037
Impuestos sobre beneficios	-	-	(13.891)
Beneficio del periodo	46.265	1.599.193	1.140.146

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 2023
(Expresado en euros)

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)	(955.126)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	964.044	4.987.482	5.951.526
Beneficio operativo	811.987	5.469.297	5.612.232
Financieros Netos	-	(342.526)	(428.659)
Resultado antes de impuestos	811.987	5.126.771	5.183.573
Impuestos sobre beneficios	-	(88.725)	(88.725)
Beneficio del periodo	811.987	5.126.771	5.094.848

Euros			
30 de junio de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias	51.420.708	-	51.420.708
Inmovilizado material	-	26.154	26.154
Inversiones financieras a largo plazo	156	633.505	987.653
Total activos no corrientes	156	52.054.213	52.434.515
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.151.741	1.151.741
Periodificaciones a corto plazo	-	2.231	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	52.598	52.598
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	5.378.643	5.378.643
Total activos corrientes	-	6.583.792	6.586.023
Total activos	156	52.056.443	59.020.538

Euros			
31 de diciembre de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
-	-	78	78
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	-	37.678	37.678
Inversiones Inmobiliarias	48.964.505	3.579.801	52.544.306
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	353.992	987.497
Total activos no corrientes	49.598.009	3.971.549	53.569.558
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.058.087	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140.874	2.162.063	2.302.937
Periodificaciones a corto plazo	2.231	810	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.596	3.596
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24.132	2.325.511	2.349.642
Total activos corrientes	1.058.087	4.491.980	5.717.303
Total activos	1.058.087	8.463.529	59.286.861

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 2023
(Expresado en euros)

Euros				
30 de junio de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	21.970.630	4.285.318	26.255.948
Otros pasivos financieros	156	633.505	18.337	651.997
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	887.725	887.725
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	156	22.604.134	5.211.379	27.815.670

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	25.900.840	2.126.526	28.027.365
Otros pasivos financieros	-	633.505	2.552	636.057
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	3.146	535.572	538.718
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	-	26.537.491	2.684.650	29.222.141

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas ya amortizados completamente:

Euros			
30 de junio de 2023			
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	9.994	11.393	21.387
Coste a 30 de junio de 2023	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.994)	(11.315)	(21.309)
Dotaciones	-	(78)	(78)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-

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

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

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 2023
 (Expresado en euros)

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso, excepto los gastos de desarrollo y las aplicaciones informáticas, estas últimas totalmente amortizadas a 30 de junio de 2023.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2023	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Altas	-	-
Coste a 30 de junio de 2023	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Altas	(11.524)	(11.524)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(334.675)	(334.675)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	26.154	26.154
	Euros	
	31 de diciembre de 2022	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	328.474	328.474
Altas	32.355	32.355
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(313.184)	(313.184)
Altas	(9.967)	(9.967)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	37.678	37.678

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 2023
 (Expresado en euros)

En este epígrafe del balance consolidado únicamente quedan los elementos de la sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden 1 hotel, 1 edificio de viviendas (vendidas las últimas unidades que quedaban durante este primer semestre de 2023) y 4 activos de apartamentos turísticos (1 hotel, 1 local y 5 apartamentos turísticos a 31 de diciembre de 2022), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	29.586.243	9.362.815	64.542.855
Bajas	(332.418)	(257.377)	(60.872)	(650.667)
Coste a 30 de junio de 2023	25.261.379	29.328.866	9.301.943	63.892.188
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(4.684.737)	(2.329.073)	(7.013.810)
Dotaciones	-	(292.783)	(180.148)	(472.931)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(4.977.520)	(2.509.221)	(7.486.741)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	25.261.379	19.366.607	6.792.723	51.420.708

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 2023
(Expresado en euros)

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

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2023 y del ejercicio 2022 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 2023 se ha procedido a la venta de las 3 últimas unidades del edificio residencial de Bailén, así como de diferentes unidades del inmueble “El Puerto”, “Terrazas” y “Estartit”, las cuales generaron un beneficio neto de 440 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el primer semestre de 2022 se procedió 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” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 26 millones de euros a 30 de junio de 2023 (28 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.921	305.479	680.599	1.615.999
Bajas	(629.922)	214.656	(642.822)	(1.058.087)
Coste a 30 de junio de 2023	(0)	520.136	37.777	557.912
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(296.965)	-	(296.965)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(296.965)	-	(296.965)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-	-

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el Grupo tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2023 de 4.985 miles de euros (5.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

A continuación, se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	58.210	59.461
	58.210	59.461

Seguros

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

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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:

	30.06.2023			31.12.2022		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
Total Ingresos por arrendamiento	4.322.373	10.548.185	3.817.558	4.322.373	11.609.678	6.166.569

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 36.119,35 m2 arrendados (36.578 m2 en 2022). La Sociedad no posee inversiones inmobiliarias en viviendas (108,44 m2 en 2022) y en Hoteles y apartamentos turísticos 36.119,35 m2 (36.578,24 m2 en 2022).

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

	Euros			
	30 de junio del 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	987.653	-	987.497	-
Otros activos financieros	-	52.598	-	3.596
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	809.140	-	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	539.545
Otros créditos con las administraciones públicas	-	110.216	-	173.343
Deudores varios	-	232.385	-	240.065
Total	987.653	1.204.339	987.497	2.306.533

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30 de junio del 2023			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.653	987.653
Otros activos financieros	52.598	-	-	52.598
Clientes por ventas y prestación de servicios	809.140	-	-	809.140
Otros créditos con las administraciones públicas	110.216	-	-	110.216
Deudores varios	232.385	-	-	232.385
	1.204.339	-	987.653	2.191.992

	31 de diciembre del 2022			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.497	987.497
Otros activos financieros	3.596	-	-	3.596
Activos por impuestos corrientes	539.545	-	-	539.545
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349.984	-	-	1.349.984
Otros créditos con las administraciones públicas	173.343	-	-	173.343
Deudores varios	240.065	-	-	240.065
	2.306.533	-	987.497	3.294.030

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 2023
 (Expresado en euros)

(10) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Tesorería	5.378.643	2.349.642
	<u>5.378.643</u>	<u>2.349.642</u>

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30.06.2023 y a 31.12.2022.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2023 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 2022) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2022), 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 2023 es de 3,74 euros por acción (4,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2023	31.12.2022
Batipart Immo 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%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.919	10.919
Reservas consolidadas	<u>(1.177.389)</u>	<u>(3.642.033)</u>
	<u>1.092.014</u>	<u>(1.372.630)</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 2023
(Expresado en euros)

Reserva legal

A 30 de junio de 2023 la reserva legal asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2022).

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta “Reservas en sociedades consolidadas” a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	-	(1.721.486)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(1.177.389)	(1.920.547)
	(1.177.389)	(3.642.033)

(c) Autocartera

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 365.242 euros (365.242 euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad Dominante no ha negociado operaciones de venta ni de compra de acciones.

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

(d) Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2022 y los seis primeros meses del ejercicio 2023 la Junta General de Accionistas no ha aprobada la distribución de ningún dividendo, excepto lo indicado en el siguiente apartado sobre aportaciones de socios.

(e) Aportaciones de socios

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

(f) **Aportaciones al resultado consolidado**

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

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2023
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	1.026.454	-	1.026.454
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	154.316	(40.624)	113.692
	1.180.770	(40.624)	1.140.146

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 era la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2022	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2022
Elaia 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)
	3.413.986	1.680.862	5.094.848

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	30 de junio de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	22.728.852	3.527.096
Otros pasivos financieros	634.993	17.004
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	383.053
Pasivos por impuesto corriente	-	346.581
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	48.091
Anticipos de clientes	-	110.000
Total pasivos financieros	23.363.845	4.431.825

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 2023
(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	24.549.136	3.478.229
Otros pasivos financieros	634.993	1.064
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	393.128
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	75.590
Anticipos de clientes	-	70.000
Total pasivos financieros	25.184.129	4.018.011

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30 de junio de 2023					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.527.096	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	7.410.649
Otros pasivos financieros	17.004	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	887.725	-	-	-	-	-
Total	4.431.825	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	8.045.642

	31 de Diciembre del 2022					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.478.229	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	10.945.280
Otros pasivos financieros	1.064	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	538.718	-	-	-	-	-
Total	4.018.011	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	11.580.273

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%-6% suponiendo un gasto financiero total de 517.974 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (428.659 euros a junio de 2022).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 29.110.025 (32.356.717 euros a 31 de diciembre de 2022) para los inmuebles El Puerto, Festa, Las Terrazas y Cecilia, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

(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 2023 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2022), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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 2023
(Expresado en euros)

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Proveedores	383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	48.091	75.590
Anticipos de clientes	110.000	70.000
	<u>887.725</u>	<u>538.718</u>

(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.

	30.06.2023	31.12.2022
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23,93	28
Ratio de las operaciones pagadas	21,23	28,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,30	39,64
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	289.831,04	2.274.631,00
Total pagos pendientes	35.023,11	31.637,00
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	280.151,04	1.794.791,34
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	89	259
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,66%	78,90%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	32,72%	95,22%

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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:

- 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.

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 2023
 (Expresado en euros)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.378.643 euros (2.349.642 euros a 31 de diciembre de 2022) 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	30.06.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.728.852	24.549.136
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.527.096	3.478.229
Sub-total deuda financiera (a)	26.255.948	28.027.365
Patrimonio neto (b)	31.204.868	30.064.722
Índice de apalancamiento (a / b)	0,84	0,93

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y 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

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 2023
(Expresado en euros)

subsana 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 cobró 208.223 euros por la devolución de esta bonificación tributaria, registrando el ingreso en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
<u>Saldos deudores</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Hacienda Pública deudora por IVA	110.216	173.343
Hacienda Pública, deudora por IS	-	539.545
	<u>110.216</u>	<u>712.888</u>
 <u>Saldos Acreedores</u>	 <u>30.06.2023</u>	 <u>31.12.2022</u>
Hacienda Pública, acreedora por IVA	48.091	75.383
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	207
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	346.581	-
	<u>394.672</u>	<u>75.590</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Beneficio antes de impuestos	1.154.037	5.183.573
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	1.154.037	5.183.573
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	55.564	354.900
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	1.098.473	4.828.673
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(13.891)	(88.725)

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

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 2023
(Expresado en euros)

	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros. Pérdidas del 2022 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.956 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 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 2023
(Expresado en euros)

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.	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. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

(19) OTROS INGRESOS

Durante la primera mitad del ejercicio 2023, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 28.126 euros (12.172 a 30 de junio de 2022), 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 31.710 euros (19.865 euros a 30 de junio de 2022). 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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
 (Expresado en euros)

(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2023 y 2022 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Servicios de profesionales independientes	490.576	721.853
Primas de seguros	20.433	20.433
Gastos bancarios	3.582	3.582
Suministros	27.931	27.931
Otros servicios	-	6.000
Retribución al Consejo de Administración	6.000	115.582
Tributos	42.516	59.744
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	1.587	-
	<u>592.626</u>	<u>955.126</u>

(21) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(517.974)	(428.659)
	<u>(517.974)</u>	<u>(428.659)</u>

(22) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) SalDOS con empresas asociadas y vinculadas

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 366.569 euros (398.967 euros a 30 de junio de 2022).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, 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 2023
(Expresado en euros)

Euros								
30 06 2023								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

Euros								
31 12 2022								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

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

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

En fecha 29 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Louis Frederic Bayon como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Benoît Jean Pierre Hérault en dichas funciones. Asimismo, D. Louis Frederic Bayon fue nombrado en esa fecha como representante persona física de la Sociedad, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Benoît Jean Pierre Hérault.

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 han ascendido a 4.750 euros (4.750 euros a 30 de junio de 2022).

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

(25) HECHOS POSTERIORES

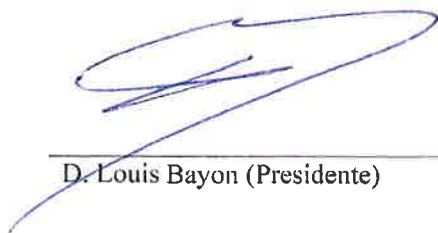
Desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación de los mismos no se ha producido ningún acontecimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los mismos.

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

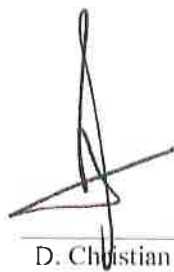
Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

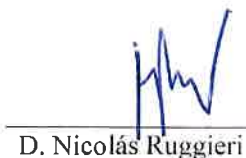
Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



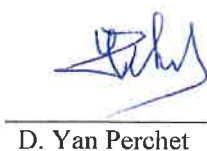
D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Johann Bey



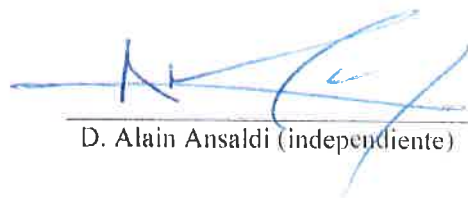
D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 21 de septiembre de 2023

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 2023, 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 2023, y de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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



Madrid, 22 de septiembre de 2023

Mazars Auditores, S.L.P.

Manuel Pablo Mayoral

**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 2023**

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	15
	(f) Cambios en la composición del grupo	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	19
	(c) Instrumentos financieros	20
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	23
	(e) Distribuciones a accionistas	23
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24
	(g) Retribuciones a los empleados	24
	(h) Provisiones	25
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	25
	(j) Impuesto sobre beneficios	26
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	28
	(l) Información financiera por segmentos	28
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
	(n) Medio ambiente	29
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	29
	(p) Fianzas	29
	(q) Costes por intereses	29
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	33
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	34

(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	37
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	37
(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)	Reservas	39
(c)	Autocartera	40
(d)	Dividendos pagados	40
(e)	Aportaciones de socios	40
(f)	Aportaciones al resultado consolidado	41
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	41
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	41
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	42
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	42
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43
(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	43
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	44
(a)	Factores de riesgo financiero	44
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	45
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	48
(19)	OTROS INGRESOS	48
(20)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	49
(21)	RESULTADO FINANCIERO	49
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	49
(a)	Salos con empresas asociadas y vinculadas	49
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	49
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	49
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	50
(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 2023
(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inmovilizado intangible	6	-	78
Otro inmovilizado intangible		-	78
Inmovilizado material	7	26.154	37.678
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.154	37.678
Inversiones inmobiliarias	8	51.420.708	52.544.306
Terrenos		25.261.378	25.593.797
Construcciones		19.366.607	19.916.767
Inmovilizado en obras		6.792.723	7.033.742
Inversiones financieras a largo plazo	9	987.653	987.497
Otros activos financieros L/P		987.653	987.497
Total activos no corrientes		52.434.515	53.569.559
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	1.151.741	2.302.937
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		809.140	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	9 y 17	-	539.545
Otros créditos con las Adm. Públicas	9 y 17	110.216	173.343
Deudores varios		232.385	240.065
Inversiones financieras a corto plazo	9	52.598	3.596
Otros activos financieros C/P		52.598	3.596
Periodificaciones a corto plazo activo		3.041	3.041
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.378.643	2.349.642
Total activos corrientes		6.586.023	5.717.303
Total activo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11b	1.092.014	(1.372.630)
Otras aportaciones de socios	11c	19.700.000	19.700.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.654.470)	(1.030.514)
Resultado del ejercicio	11f	1.140.146	1.840.688
Acciones propias	11e	(365.242)	(365.242)
Total patrimonio neto		31.204.868	30.064.722
Deudas a largo plazo		23.363.845	25.184.129
Deudas con entidades de crédito L/P	12	22.728.852	24.549.136
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	634.993	634.993
Total pasivos no corrientes		23.363.845	25.184.129
Deudas a corto plazo	12	3.544.100	3.479.293
Deudas con entidades de crédito C/P		3.527.096	3.478.229
Otros pasivos financieros C/P		17.004	1.064
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	887.725	538.718
Proveedores		383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	17	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	17	48.091	75.590
Anticipos de clientes		110.000	70.000
Periodificaciones a corto plazo		20.000	20.000
Total pasivos corrientes		4.451.825	4.038.011
Total patrimonio neto y pasivo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	2.281.410	1.158.571
Ingresos por arrendamientos		2.247.599	1.158.571
Otros ingresos de explotación		33.811	-
Otros ingresos	19	28.126	12.172
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(484.532)	(554.911)
Otros gastos de explotación	20	(592.626)	(955.126)
Servicios exteriores		(548.523)	(779.800)
Tributos		(42.516)	(115.582)
Otros gastos de gestión corriente		(1.587)	(59.744)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	439.633	5.951.526
Resultado de las operaciones		1.672.011	5.612.232
Gastos financieros	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Por deudas con terceros		(517.974)	(428.659)
Resultado financiero		(517.974)	(428.659)
Resultado antes de impuestos		1.154.037	5.183.573
Impuesto sobre beneficios	17	(13.891)	(88.725)
Resultado del ejercicio		1.140.146	5.094.848

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	1.140.146	5.094.848
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)	1.140.146	5.094.848

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.840.688	-	1.840.688
Operaciones con socios y propietarios							
- Distribución de dividendos	-	-	(16.500.000)	-	-	-	(16.500.000)
- Acciones propias	-	2.247	-	-	-	(96.699)	(94.452)
Otras operaciones	-	(750.102)	-	(1.030.514)	1.780.616	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Saldo a 1 de enero de 2023	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.140.146	-	1.140.146
Otras operaciones	-	2.464.644	-	(623.956)	(1.840.688)	-	-
Saldo a 30 de junio de 2023	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.654.470)	1.140.146	(365.242)	31.204.868

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.685.248</u>	<u>(1.479.093)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>1.154.037</i>	<i>5.183.573</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>562.873</i>	<i>(4.967.956)</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	484.532	554.911
Gastos financieros	12 y 21	517.974	428.659
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	(439.633)	(5.951.526)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>614.077</i>	<i>(353.677)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		611.651	(247.472)
Otros activos corrientes y no corrientes		-	42.754
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.426	(148.959)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>354.261</i>	<i>(1.341.033)</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Pagos impuesto sobre beneficios	17	872.235	(912.374)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>1.898.308</u>	<u>15.320.997</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(49.158)</i>	<i>(34.282)</i>
Inmovilizado material	7	-	(26.456)
Inversiones inmobiliarias	8	-	(7.826)
Otros activos financieros		(49.158)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>1.947.466</i>	<i>15.355.279</i>
Inversiones inmobiliarias	8	720.444	7.864.057
Otros activos		-	4.765
Activos no corrientes mantenidos para venta	8	1.227.022	7.486.457
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(1.554.555)</u>	<u>(8.039.400)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>-</i>	<i>(44.504)</i>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	7	-	26.926
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	7	-	(71.430)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(1.554.555)</i>	<i>505.104</i>
Emisión de		64.807	522.030
Deudas con entidades de crédito	12	48.867	522.030
Otros pasivos financieros		15.940	-
Devolución y amortización de		(1.619.362)	(16.926)
Deudas con entidades de crédito	12	(1.619.362)	-
Otras deudas		-	(16.926)
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>-</i>	<i>(8.500.000)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>3.029.001</u>	<u>5.802.504</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	2.349.642	1.275.242
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>5.378.643</u>	<u>7.077.746</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 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(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 período impositivo o aquellas que pueden considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Con fecha 29 de marzo de 2023 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (adicionalmente, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U. y Flen, S.L.U. en el ejercicio 2021) (en adelante el Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

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

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 2023
(Expresado en euros)

La composición del Grupo a 30 de junio de 2023 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, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(*) No auditada

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales

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 2023
(Expresado en euros)

consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2023.

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

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 2.134 miles de euros (positivo de 1.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

Valoración de los activos no corrientes

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

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

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 2023 (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 2022 (para el Balance Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

(f) Cambios en la composición del grupo

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

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

(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 2023.

(a) Entidades dependientes

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(b) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

30 de junio de 2023						
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205
TOTAL		79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205

(*) Sociedades no auditadas

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

31 de diciembre de 2022						
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356
TOTAL		79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356

(*) Sociedades no auditadas

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 2023
(Expresado en euros)

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.

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

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

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

(c) Instrumentos financieros

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

c. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance Intermedio Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente contra reservas en el Patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

(e) Distribuciones a accionistas

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:

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 2023
(Expresado en euros)

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

(g) Retribuciones a los empleados

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(h) Provisiones

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos 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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

(l) Información financiera por segmentos

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(n) Medio ambiente

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

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

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

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

(p) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2023 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2022 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2022 para activos y pasivos):

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	2.247.599	-	2.247.599
Otros ingresos de explotación	1.196	30.514	2.101	33.811
Otros resultados	2.888	17.766	7.472	28.126
Gastos por amortización	-	(484.454)	(78)	(484.532)
Gastos de explotación	(50.064)	(64.746)	(477.816)	(592.626)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	92.245	347.388	-	439.633
Beneficio operativo	46.265	2.094.067	(468.321)	1.672.010
Financieros Netos	-	(494.873)	(23.100)	(517.973)
Resultado antes de impuestos	46.265	1.599.193	(491.421)	1.154.037
Impuestos sobre beneficios	-	-	(13.891)	(13.891)
Beneficio del periodo	46.265	1.599.193	(505.312)	1.140.146

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 2023
(Expresado en euros)

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)	(955.126)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	964.044	4.987.482	5.951.526
Beneficio operativo	811.987	5.469.297	5.612.232
Financieros Netos	-	(342.526)	(428.659)
Resultado antes de impuestos	811.987	5.126.771	5.183.573
Impuestos sobre beneficios	-	(88.725)	(88.725)
Beneficio del periodo	811.987	5.126.771	5.094.848

Euros			
30 de junio de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias	51.420.708	-	51.420.708
Inmovilizado material	-	26.154	26.154
Inversiones financieras a largo plazo	156	633.505	987.653
Total activos no corrientes	156	52.054.213	52.434.515
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.151.741	1.151.741
Periodificaciones a corto plazo	-	2.231	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	52.598	52.598
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	5.378.643	5.378.643
Total activos corrientes	-	6.583.792	6.586.023
Total activos	156	52.056.443	59.020.538

Euros			
31 de diciembre de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
-	-	78	78
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	-	37.678	37.678
Inversiones Inmobiliarias	48.964.505	3.579.801	52.544.306
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	353.992	987.497
Total activos no corrientes	49.598.009	3.971.549	53.569.558
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.058.087	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140.874	2.162.063	2.302.937
Periodificaciones a corto plazo	2.231	810	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.596	3.596
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24.132	2.325.511	2.349.642
Total activos corrientes	1.058.087	4.491.980	5.717.303
Total activos	1.058.087	8.463.529	59.286.861

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 2023
(Expresado en euros)

Euros				
30 de junio de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	21.970.630	4.285.318	26.255.948
Otros pasivos financieros	156	633.505	18.337	651.997
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	887.725	887.725
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	156	22.604.134	5.211.379	27.815.670

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	25.900.840	2.126.526	28.027.365
Otros pasivos financieros	-	633.505	2.552	636.057
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	3.146	535.572	538.718
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	-	26.537.491	2.684.650	29.222.141

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas ya amortizados completamente:

Euros			
30 de junio de 2023			
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	9.994	11.393	21.387
Coste a 30 de junio de 2023	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.994)	(11.315)	(21.309)
Dotaciones	-	(78)	(78)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso, excepto los gastos de desarrollo y las aplicaciones informáticas, estas últimas totalmente amortizadas a 30 de junio de 2023.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2023	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Altas	-	-
Coste a 30 de junio de 2023	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Altas	(11.524)	(11.524)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(334.675)	(334.675)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	26.154	26.154
	Euros	
	31 de diciembre de 2022	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2021	328.474	328.474
Altas	32.355	32.355
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2021	(313.184)	(313.184)
Altas	(9.967)	(9.967)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2022	37.678	37.678

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 2023
 (Expresado en euros)

En este epígrafe del balance consolidado únicamente quedan los elementos de la sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden 1 hotel, 1 edificio de viviendas (vendidas las últimas unidades que quedaban durante este primer semestre de 2023) y 4 activos de apartamentos turísticos (1 hotel, 1 local y 5 apartamentos turísticos a 31 de diciembre de 2022), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	29.586.243	9.362.815	64.542.855
Bajas	(332.418)	(257.377)	(60.872)	(650.667)
Coste a 30 de junio de 2023	25.261.379	29.328.866	9.301.943	63.892.188
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(4.684.737)	(2.329.073)	(7.013.810)
Dotaciones	-	(292.783)	(180.148)	(472.931)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(4.977.520)	(2.509.221)	(7.486.741)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	25.261.379	19.366.607	6.792.723	51.420.708

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 2023
(Expresado en euros)

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

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2023 y del ejercicio 2022 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 2023 se ha procedido a la venta de las 3 últimas unidades del edificio residencial de Bailén, así como de diferentes unidades del inmueble “El Puerto”, “Terrazas” y “Estartit”, las cuales generaron un beneficio neto de 440 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el primer semestre de 2022 se procedió 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” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 26 millones de euros a 30 de junio de 2023 (28 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.921	305.479	680.599	1.615.999
Bajas	(629.922)	214.656	(642.822)	(1.058.087)
Coste a 30 de junio de 2023	(0)	520.136	37.777	557.912
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(296.965)	-	(296.965)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(296.965)	-	(296.965)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-	-

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el Grupo tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2023 de 4.985 miles de euros (5.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

A continuación, se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	58.210	59.461
	58.210	59.461

Seguros

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

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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:

	30.06.2023			31.12.2022		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
Total Ingresos por arrendamiento	4.322.373	10.548.185	3.817.558	4.322.373	11.609.678	6.166.569

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 36.119,35 m2 arrendados (36.578 m2 en 2022). La Sociedad no posee inversiones inmobiliarias en viviendas (108,44 m2 en 2022) y en Hoteles y apartamentos turísticos 36.119,35 m2 (36.578,24 m2 en 2022).

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

	Euros			
	30 de junio del 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	987.653	-	987.497	-
Otros activos financieros	-	52.598	-	3.596
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	809.140	-	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	539.545
Otros créditos con las administraciones públicas	-	110.216	-	173.343
Deudores varios	-	232.385	-	240.065
Total	987.653	1.204.339	987.497	2.306.533

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30 de junio del 2023			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.653	987.653
Otros activos financieros	52.598	-	-	52.598
Clientes por ventas y prestación de servicios	809.140	-	-	809.140
Otros créditos con las administraciones públicas	110.216	-	-	110.216
Deudores varios	232.385	-	-	232.385
	1.204.339	-	987.653	2.191.992

	31 de diciembre del 2022			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.497	987.497
Otros activos financieros	3.596	-	-	3.596
Activos por impuestos corrientes	539.545	-	-	539.545
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349.984	-	-	1.349.984
Otros créditos con las administraciones públicas	173.343	-	-	173.343
Deudores varios	240.065	-	-	240.065
	2.306.533	-	987.497	3.294.030

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 2023
 (Expresado en euros)

(10) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Tesorería	5.378.643	2.349.642
	<u>5.378.643</u>	<u>2.349.642</u>

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30.06.2023 y a 31.12.2022.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2023 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 2022) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2022), 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 2023 es de 3,74 euros por acción (4,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2023	31.12.2022
Batipart Immo 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%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.919	10.919
Reservas consolidadas	<u>(1.177.389)</u>	<u>(3.642.033)</u>
	<u>1.092.014</u>	<u>(1.372.630)</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 2023
(Expresado en euros)

Reserva legal

A 30 de junio de 2023 la reserva legal asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2022).

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta “Reservas en sociedades consolidadas” a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	-	(1.721.486)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(1.177.389)	(1.920.547)
	(1.177.389)	(3.642.033)

(c) Autocartera

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 365.242 euros (365.242 euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad Dominante no ha negociado operaciones de venta ni de compra de acciones.

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

(d) Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2022 y los seis primeros meses del ejercicio 2023 la Junta General de Accionistas no ha aprobada la distribución de ningún dividendo, excepto lo indicado en el siguiente apartado sobre aportaciones de socios.

(e) Aportaciones de socios

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

(f) **Aportaciones al resultado consolidado**

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

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2023
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	1.026.454	-	1.026.454
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	154.316	(40.624)	113.692
	1.180.770	(40.624)	1.140.146

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 era la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2022	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2022
Elaia 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)
	3.413.986	1.680.862	5.094.848

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	30 de junio de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	22.728.852	3.527.096
Otros pasivos financieros	634.993	17.004
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	383.053
Pasivos por impuesto corriente	-	346.581
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	48.091
Anticipos de clientes	-	110.000
Total pasivos financieros	23.363.845	4.431.825

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 2023
(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	24.549.136	3.478.229
Otros pasivos financieros	634.993	1.064
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	393.128
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	75.590
Anticipos de clientes	-	70.000
Total pasivos financieros	25.184.129	4.018.011

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30 de junio de 2023					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.527.096	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	7.410.649
Otros pasivos financieros	17.004	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	887.725	-	-	-	-	-
Total	4.431.825	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	8.045.642

	31 de Diciembre del 2022					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.478.229	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	10.945.280
Otros pasivos financieros	1.064	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	538.718	-	-	-	-	-
Total	4.018.011	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	11.580.273

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%-6% suponiendo un gasto financiero total de 517.974 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (428.659 euros a junio de 2022).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 29.110.025 (32.356.717 euros a 31 de diciembre de 2022) para los inmuebles El Puerto, Festa, Las Terrazas y Cecilia, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

(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 2023 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2022), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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 2023
(Expresado en euros)

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Proveedores	383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	48.091	75.590
Anticipos de clientes	110.000	70.000
	<u>887.725</u>	<u>538.718</u>

(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.

	30.06.2023	31.12.2022
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23,93	28
Ratio de las operaciones pagadas	21,23	28,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,30	39,64
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	289.831,04	2.274.631,00
Total pagos pendientes	35.023,11	31.637,00
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	280.151,04	1.794.791,34
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	89	259
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,66%	78,90%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	32,72%	95,22%

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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:

- 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.

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 2023
 (Expresado en euros)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.378.643 euros (2.349.642 euros a 31 de diciembre de 2022) 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	30.06.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.728.852	24.549.136
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.527.096	3.478.229
Sub-total deuda financiera (a)	26.255.948	28.027.365
Patrimonio neto (b)	31.204.868	30.064.722
Índice de apalancamiento (a / b)	0,84	0,93

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y 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

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 2023
(Expresado en euros)

subsana 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 cobró 208.223 euros por la devolución de esta bonificación tributaria, registrando el ingreso en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
<u>Saldos deudores</u>		
Hacienda Pública deudora por IVA	110.216	173.343
Hacienda Pública, deudora por IS	-	539.545
	<u>110.216</u>	<u>712.888</u>
<u>Saldos Acreedores</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	48.091	75.383
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	207
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	346.581	-
	<u>394.672</u>	<u>75.590</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Beneficio antes de impuestos	1.154.037	5.183.573
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	1.154.037	5.183.573
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	55.564	354.900
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	1.098.473	4.828.673
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(13.891)	(88.725)

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

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 2023
(Expresado en euros)

	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros. Pérdidas del 2022 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.956 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 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 2023
(Expresado en euros)

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.	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. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

(19) OTROS INGRESOS

Durante la primera mitad del ejercicio 2023, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 28.126 euros (12.172 a 30 de junio de 2022), 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 31.710 euros (19.865 euros a 30 de junio de 2022). 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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
 (Expresado en euros)

(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2023 y 2022 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Servicios de profesionales independientes	490.576	721.853
Primas de seguros	20.433	20.433
Gastos bancarios	3.582	3.582
Suministros	27.931	27.931
Otros servicios	-	6.000
Retribución al Consejo de Administración	6.000	115.582
Tributos	42.516	59.744
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	1.587	-
	<u>592.626</u>	<u>955.126</u>

(21) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(517.974)	(428.659)
	<u>(517.974)</u>	<u>(428.659)</u>

(22) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) SalDOS con empresas asociadas y vinculadas

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 366.569 euros (398.967 euros a 30 de junio de 2022).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, 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 2023
(Expresado en euros)

Euros							
30 06 2023							
Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-
Euros							
31 12 2022							
Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-

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

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

En fecha 29 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Louis Frederic Bayon como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Benoît Jean Pierre Hérault en dichas funciones. Asimismo, D. Louis Frederic Bayon fue nombrado en esa fecha como representante persona física de la Sociedad, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Benoît Jean Pierre Hérault.

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 han ascendido a 4.750 euros (4.750 euros a 30 de junio de 2022).

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

(25) HECHOS POSTERIORES

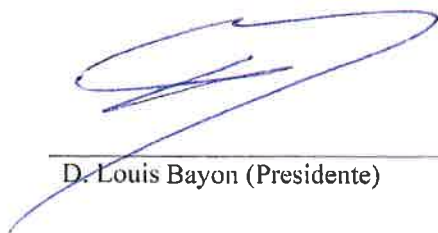
Desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación de los mismos no se ha producido ningún acontecimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los mismos.

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

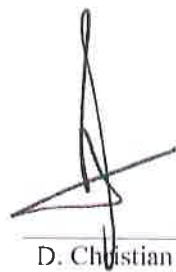
Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

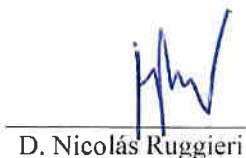
Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



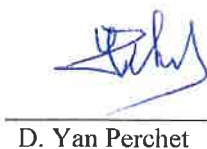
D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Johann Bey



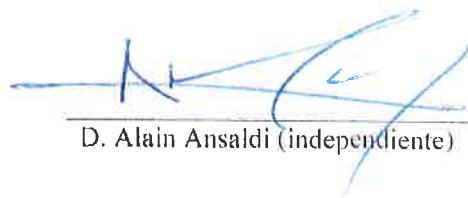
D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 21 de septiembre de 2023

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	15
	(f) Cambios en la composición del grupo	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	19
	(c) Instrumentos financieros	20
	(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante	23
	(e) Distribuciones a accionistas	23
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24
	(g) Retribuciones a los empleados	24
	(h) Provisiones	25
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	25
	(j) Impuesto sobre beneficios	26
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	28
	(l) Información financiera por segmentos	28
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	28
	(n) Medio ambiente	29
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	29
	(p) Fianzas	29
	(q) Costes por intereses	29
(5)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	30
(6)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	32
(7)	INMOVILIZADO MATERIAL	33
(8)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	34

(9)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	37
(a)	Clasificación de los activos financieros por categorías	37
(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)	Reservas	39
(c)	Autocartera	40
(d)	Dividendos pagados	40
(e)	Aportaciones de socios	40
(f)	Aportaciones al resultado consolidado	41
(12)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	41
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	41
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	42
(13)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	42
(14)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	43
(15)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	43
(16)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	44
(a)	Factores de riesgo financiero	44
(17)	SALDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	45
(18)	INGRESOS ORDINARIOS	48
(19)	OTROS INGRESOS	48
(20)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	49
(21)	RESULTADO FINANCIERO	49
(22)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	49
(a)	Salos con empresas asociadas y vinculadas	49
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	49
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad Dominante y personal de alta dirección del Grupo	49
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	50
(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 2023
(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Inmovilizado intangible	6	-	78
Otro inmovilizado intangible		-	78
Inmovilizado material	7	26.154	37.678
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		26.154	37.678
Inversiones inmobiliarias	8	51.420.708	52.544.306
Terrenos		25.261.378	25.593.797
Construcciones		19.366.607	19.916.767
Inmovilizado en obras		6.792.723	7.033.742
Inversiones financieras a largo plazo	9	987.653	987.497
Otros activos financieros L/P		987.653	987.497
Total activos no corrientes		52.434.515	53.569.559
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	1.151.741	2.302.937
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		809.140	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	9 y 17	-	539.545
Otros créditos con las Adm. Públicas	9 y 17	110.216	173.343
Deudores varios		232.385	240.065
Inversiones financieras a corto plazo	9	52.598	3.596
Otros activos financieros C/P		52.598	3.596
Periodificaciones a corto plazo activo		3.041	3.041
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	5.378.643	2.349.642
Total activos corrientes		6.586.023	5.717.303
Total activo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Balance Intermedio Consolidado a 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Capital	11a	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Otras reservas	11b	1.092.014	(1.372.630)
Otras aportaciones de socios	11c	19.700.000	19.700.000
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.654.470)	(1.030.514)
Resultado del ejercicio	11f	1.140.146	1.840.688
Acciones propias	11e	(365.242)	(365.242)
Total patrimonio neto		31.204.868	30.064.722
Deudas a largo plazo		23.363.845	25.184.129
Deudas con entidades de crédito L/P	12	22.728.852	24.549.136
Otros pasivos financieros L/P	12 y 13	634.993	634.993
Total pasivos no corrientes		23.363.845	25.184.129
Deudas a corto plazo	12	3.544.100	3.479.293
Deudas con entidades de crédito C/P		3.527.096	3.478.229
Otros pasivos financieros C/P		17.004	1.064
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12 y 14	887.725	538.718
Proveedores		383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	17	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	17	48.091	75.590
Anticipos de clientes		110.000	70.000
Periodificaciones a corto plazo		20.000	20.000
Total pasivos corrientes		4.451.825	4.038.011
Total patrimonio neto y pasivo		59.020.538	59.286.862

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 2023.

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 2023
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Importe neto de la cifra de negocio	5 y 18	2.281.410	1.158.571
Ingresos por arrendamientos		2.247.599	1.158.571
Otros ingresos de explotación		33.811	-
Otros ingresos	19	28.126	12.172
Gastos por amortización	6, 7 y 8	(484.532)	(554.911)
Otros gastos de explotación	20	(592.626)	(955.126)
Servicios exteriores		(548.523)	(779.800)
Tributos		(42.516)	(115.582)
Otros gastos de gestión corriente		(1.587)	(59.744)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	439.633	5.951.526
Resultado de las operaciones		1.672.011	5.612.232
Gastos financieros	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Por deudas con terceros		(517.974)	(428.659)
Resultado financiero		(517.974)	(428.659)
Resultado antes de impuestos		1.154.037	5.183.573
Impuesto sobre beneficios	17	(13.891)	(88.725)
Resultado del ejercicio		1.140.146	5.094.848

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

<u>Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio Consolidado</u>	<u>30 de Junio de 2023</u>	<u>30 de Junio de 2022</u>
Resultado de la cuenta de resultados (I)	1.140.146	5.094.848
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>1.140.146</u>	<u>5.094.848</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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	Capital	Reservas	Otras aportaciones	Resultado neg ej anteriores	Resultado del ejercicio	Acciones propias	Total patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.292.420	(624.775)	36.200.000	-	(1.780.616)	(268.543)	44.818.486
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.840.688	-	1.840.688
Operaciones con socios y propietarios							
- Distribución de dividendos	-	-	(16.500.000)	-	-	-	(16.500.000)
- Acciones propias	-	2.247	-	-	-	(96.699)	(94.452)
Otras operaciones	-	(750.102)	-	(1.030.514)	1.780.616	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Saldo a 1 de enero de 2023	11.292.420	(1.372.630)	19.700.000	(1.030.514)	1.840.688	(365.242)	30.064.722
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-	-	-	1.140.146	-	1.140.146
Otras operaciones	-	2.464.644	-	(623.956)	(1.840.688)	-	-
Saldo a 30 de junio de 2023	11.292.420	1.092.014	19.700.000	(1.654.470)	1.140.146	(365.242)	31.204.868

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 2023.

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 2023
(Expresado en euros)

	Notas	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación		<u>2.685.248</u>	<u>(1.479.093)</u>
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>		<i>1.154.037</i>	<i>5.183.573</i>
<i>Ajustes del resultado</i>		<i>562.873</i>	<i>(4.967.956)</i>
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	484.532	554.911
Gastos financieros	12 y 21	517.974	428.659
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	8	(439.633)	(5.951.526)
<i>Cambios en el capital corriente</i>		<i>614.077</i>	<i>(353.677)</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		611.651	(247.472)
Otros activos corrientes y no corrientes		-	42.754
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.426	(148.959)
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		<i>354.261</i>	<i>(1.341.033)</i>
Pagos de intereses	12 y 21	(517.974)	(428.659)
Pagos impuesto sobre beneficios	17	872.235	(912.374)
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión		<u>1.898.308</u>	<u>15.320.997</u>
<i>Pagos por inversiones</i>		<i>(49.158)</i>	<i>(34.282)</i>
Inmovilizado material	7	-	(26.456)
Inversiones inmobiliarias	8	-	(7.826)
Otros activos financieros		(49.158)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>		<i>1.947.466</i>	<i>15.355.279</i>
Inversiones inmobiliarias	8	720.444	7.864.057
Otros activos		-	4.765
Activos no corrientes mantenidos para venta	8	1.227.022	7.486.457
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación		<u>(1.554.555)</u>	<u>(8.039.400)</u>
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>		<i>-</i>	<i>(44.504)</i>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	7	-	26.926
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	7	-	(71.430)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>		<i>(1.554.555)</i>	<i>505.104</i>
Emisión de		64.807	522.030
Deudas con entidades de crédito	12	48.867	522.030
Otros pasivos financieros		15.940	-
Devolución y amortización de		(1.619.362)	(16.926)
Deudas con entidades de crédito	12	(1.619.362)	-
Otras deudas		-	(16.926)
<i>Pagos por dividendos</i>	11e	<i>-</i>	<i>(8.500.000)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		<u>3.029.001</u>	<u>5.802.504</u>
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	10	2.349.642	1.275.242
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	10	<u>5.378.643</u>	<u>7.077.746</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 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(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 período impositivo o aquellas que pueden considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

Con fecha 29 de marzo de 2023 el órgano de administración de la Sociedad Dominante formuló las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. (adicionalmente, Hotel Mar Bell, S.L.U., Promociones Atocha 40, S.L.U. y Flen, S.L.U. en el ejercicio 2021) (en adelante el Grupo) cuyo detalle se presenta a continuación, tienen como actividad principal la adquisición y gestión de viviendas, apartamentos turísticos y hoteles mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa.

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

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 2023
(Expresado en euros)

La composición del Grupo a 30 de junio de 2023 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, incluyendo la rehabilitación de edificaciones	Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	100	Global

(*) No auditada

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

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

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales

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 2023
(Expresado en euros)

consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

RD 602/2016 y el RD 1/2021, y por la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondiente al ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A. celebrada el 26 de mayo de 2023.

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

Al 30 de junio de 2023 el Grupo tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 2.134 miles de euros (positivo de 1.679 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

Valoración de los activos no corrientes

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

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

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 2023 (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 2022 (para el Balance Intermedio Consolidado) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2023 y el 2022 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

(e) Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

(f) Cambios en la composición del grupo

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

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

(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 2023.

(a) Entidades dependientes

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(b) Combinaciones de negocios

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

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

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

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

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

Todas las sociedades cierran su ejercicio a 31 de diciembre.

El desglose del patrimonio neto de las sociedades que componen el Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

30 de junio de 2023						
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205
TOTAL		79.334	(808.103)	154.316	(574.453)	191.205

(*) Sociedades no auditadas

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

31 de diciembre de 2022						
Euros	Porcentaje de participación directa	Capital	Reservas y Otras partidas de fondos propios	Beneficios (pérdidas) del ejercicio	Total patrimonio neto	Resultado de explotación
Apartamentos Surfing Playa (*)	100%	79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356
TOTAL		79.334	(822.794)	14.691	(728.769)	103.356

(*) Sociedades no auditadas

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 2023
(Expresado en euros)

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.

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

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

(ii) Arrendamientos operativos

- Contabilidad del arrendador

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

(c) Instrumentos financieros

a. Clasificación de instrumentos financieros

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

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

b. Activos financieros

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

Activos financieros a coste amortizado

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

c. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

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

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

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

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

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

Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

(d) Acciones propias de la Sociedad Dominante

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el Balance Intermedio Consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente contra reservas en el Patrimonio neto consolidado, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

(e) Distribuciones a accionistas

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:

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 2023
(Expresado en euros)

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- (iv) La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la mencionada ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

(g) Retribuciones a los empleados

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

(h) Provisiones

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos 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.

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 2023
(Expresado en euros)

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

(j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las cuentas anuales a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española. En estos casos la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor, y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente se registra en reservas.

(l) Información financiera por segmentos

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

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

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

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 2023
(Expresado en euros)

tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

(n) Medio ambiente

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

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

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

(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

(p) Fianzas

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado (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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023, el Grupo se encuentra organizado internamente por segmentos operativos, divididos en 2 líneas de negocio diferenciadas: viviendas (que incluye el negocio de alquiler de las viviendas) y hoteles (que incluye el negocio de alquiler de los hoteles y apartamentos turísticos). El desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

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

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

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades a 30 de junio de 2023 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2022 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2022 para activos y pasivos):

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	2.247.599	-	2.247.599
Otros ingresos de explotación	1.196	30.514	2.101	33.811
Otros resultados	2.888	17.766	7.472	28.126
Gastos por amortización	-	(484.454)	(78)	(484.532)
Gastos de explotación	(50.064)	(64.746)	(477.816)	(592.626)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	92.245	347.388	-	439.633
Beneficio operativo	46.265	2.094.067	(468.321)	1.672.010
Financieros Netos	-	(494.873)	(23.100)	(517.973)
Resultado antes de impuestos	46.265	1.599.193	(491.421)	1.154.037
Impuestos sobre beneficios	-	-	(13.891)	(13.891)
Beneficio del periodo	46.265	1.599.193	(505.312)	1.140.146

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 2023
(Expresado en euros)

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)	(955.126)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	964.044	4.987.482	5.951.526
Beneficio operativo	811.987	5.469.297	5.612.232
Financieros Netos	-	(342.526)	(428.659)
Resultado antes de impuestos	811.987	5.126.771	5.183.573
Impuestos sobre beneficios	-	(88.725)	(88.725)
Beneficio del periodo	811.987	5.126.771	5.094.848

Euros			
30 de junio de 2023			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inversiones Inmobiliarias	51.420.708	-	51.420.708
Inmovilizado material	-	26.154	26.154
Inversiones financieras a largo plazo	156	633.505	987.653
Total activos no corrientes	156	52.054.213	52.434.515
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.151.741	1.151.741
Periodificaciones a corto plazo	-	2.231	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	52.598	52.598
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	5.378.643	5.378.643
Total activos corrientes	-	6.583.792	6.586.023
Total activos	156	52.056.443	59.020.538

Euros			
31 de diciembre de 2022			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
-	-	78	78
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inmovilizado material	-	37.678	37.678
Inversiones Inmobiliarias	48.964.505	3.579.801	52.544.306
Inversiones financieras a largo plazo	633.505	353.992	987.497
Total activos no corrientes	49.598.009	3.971.549	53.569.558
Activos no corrientes mantenidos para la venta	1.058.087	-	1.058.087
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	140.874	2.162.063	2.302.937
Periodificaciones a corto plazo	2.231	810	3.041
Inversiones financieras a corto plazo	-	3.596	3.596
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	24.132	2.325.511	2.349.642
Total activos corrientes	1.058.087	4.491.980	5.717.303
Total activos	1.058.087	8.463.529	59.286.861

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 2023
(Expresado en euros)

Euros				
30 de junio de 2023				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	21.970.630	4.285.318	26.255.948
Otros pasivos financieros	156	633.505	18.337	651.997
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	887.725	887.725
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	156	22.604.134	5.211.379	27.815.670

Euros				
31 de diciembre de 2022				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	-	25.900.840	2.126.526	28.027.365
Otros pasivos financieros	-	633.505	2.552	636.057
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	3.146	535.572	538.718
Periodificaciones a corto plazo	-	-	20.000	20.000
Total pasivos	-	26.537.491	2.684.650	29.222.141

(6) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el inmovilizado intangible comprende principalmente gastos de desarrollo y aplicaciones informáticas ya amortizados completamente:

Euros			
30 de junio de 2023			
	Gastos de desarrollo	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	9.994	11.393	21.387
Coste a 30 de junio de 2023	9.994	11.393	21.387
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(9.994)	(11.315)	(21.309)
Dotaciones	-	(78)	(78)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(9.994)	(11.393)	(21.387)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-

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

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

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 2023
 (Expresado en euros)

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso, excepto los gastos de desarrollo y las aplicaciones informáticas, estas últimas totalmente amortizadas a 30 de junio de 2023.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros	
	30 de junio de 2023	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	360.829	360.829
Altas	-	-
Coste a 30 de junio de 2023	360.829	360.829
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	(323.151)	(323.151)
Altas	(11.524)	(11.524)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	(334.675)	(334.675)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	26.154	26.154

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

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 2023
 (Expresado en euros)

En este epígrafe del balance consolidado únicamente quedan los elementos de la sociedad dependiente Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados que sigan en uso.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 las inversiones inmobiliarias comprenden 1 hotel, 1 edificio de viviendas (vendidas las últimas unidades que quedaban durante este primer semestre de 2023) y 4 activos de apartamentos turísticos (1 hotel, 1 local y 5 apartamentos turísticos a 31 de diciembre de 2022), así como los correspondientes terrenos en los que se ubican, y que se mantienen para la obtención de rentas por arrendamiento.

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe del Balance Intermedio Consolidado del Grupo como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	25.593.797	29.586.243	9.362.815	64.542.855
Bajas	(332.418)	(257.377)	(60.872)	(650.667)
Coste a 30 de junio de 2023	25.261.379	29.328.866	9.301.943	63.892.188
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(4.684.737)	(2.329.073)	(7.013.810)
Dotaciones	-	(292.783)	(180.148)	(472.931)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(4.977.520)	(2.509.221)	(7.486.741)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2022	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(4.984.739)	-	(4.984.739)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	25.261.379	19.366.607	6.792.723	51.420.708

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 2023
(Expresado en euros)

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

Las altas y adiciones del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio del 2023 y del ejercicio 2022 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 2023 se ha procedido a la venta de las 3 últimas unidades del edificio residencial de Bailén, así como de diferentes unidades del inmueble “El Puerto”, “Terrazas” y “Estartit”, las cuales generaron un beneficio neto de 440 miles de euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el primer semestre de 2022 se procedió 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” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 26 millones de euros a 30 de junio de 2023 (28 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros			
	30 de junio de 2023			
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste a 31 de diciembre de 2022	629.921	305.479	680.599	1.615.999
Bajas	(629.922)	214.656	(642.822)	(1.058.087)
Coste a 30 de junio de 2023	(0)	520.136	37.777	557.912
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2022	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Amortización acumulada a 30 de junio de 2023	-	(223.170)	(37.777)	(260.947)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2021	-	-	-	-
Dotaciones	-	(296.965)	-	(296.965)
Deterioro acumulado a 30 de junio de 2023	-	(296.965)	-	(296.965)
Valor neto contable a 30 de junio de 2023	-	-	-	-

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
(Expresado en euros)

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

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas por expertos independientes el Grupo tiene un deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2023 de 4.985 miles de euros (5.282 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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.

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 2023
(Expresado en euros)

A continuación, se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	58.210	59.461
	58.210	59.461

Seguros

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

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo no tiene en su balance elementos totalmente amortizados.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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:

	30.06.2023			31.12.2022		
	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
Total Ingresos por arrendamiento	4.322.373	10.548.185	3.817.558	4.322.373	11.609.678	6.166.569

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 36.119,35 m2 arrendados (36.578 m2 en 2022). La Sociedad no posee inversiones inmobiliarias en viviendas (108,44 m2 en 2022) y en Hoteles y apartamentos turísticos 36.119,35 m2 (36.578,24 m2 en 2022).

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

	Euros			
	30 de junio del 2023		31 de diciembre del 2022	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros no corrientes	987.653	-	987.497	-
Otros activos financieros	-	52.598	-	3.596
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	809.140	-	1.349.984
Activos por impuestos corrientes	-	-	-	539.545
Otros créditos con las administraciones públicas	-	110.216	-	173.343
Deudores varios	-	232.385	-	240.065
Total	987.653	1.204.339	987.497	2.306.533

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 8 en señal de garantía y que el Grupo ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la partida “Otros créditos con Administraciones Públicas” recoge principalmente el Impuesto sobre el Valor Añadido pendiente de devolución por parte de la Agencia Tributaria.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30 de junio del 2023			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.653	987.653
Otros activos financieros	52.598	-	-	52.598
Clientes por ventas y prestación de servicios	809.140	-	-	809.140
Otros créditos con las administraciones públicas	110.216	-	-	110.216
Deudores varios	232.385	-	-	232.385
	1.204.339	-	987.653	2.191.992

	31 de diciembre del 2022			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Activos financieros no corrientes	-	-	987.497	987.497
Otros activos financieros	3.596	-	-	3.596
Activos por impuestos corrientes	539.545	-	-	539.545
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.349.984	-	-	1.349.984
Otros créditos con las administraciones públicas	173.343	-	-	173.343
Deudores varios	240.065	-	-	240.065
	2.306.533	-	987.497	3.294.030

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 2023
 (Expresado en euros)

(10) EFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Tesorería	5.378.643	2.349.642
	<u>5.378.643</u>	<u>2.349.642</u>

No hay efectivo ni otros activos líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30.06.2023 y a 31.12.2022.

(11) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2023 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 2022) y está representado por 11.292.420 acciones nominativas (11.292.420 acciones nominativas a 31 de diciembre de 2022), 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 2023 es de 3,74 euros por acción (4,44 euros por acción a 31 de diciembre de 2022).

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	30.06.2023	31.12.2022
Batipart Immo 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%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas de la Sociedad Dominante	10.919	10.919
Reservas consolidadas	<u>(1.177.389)</u>	<u>(3.642.033)</u>
	<u>1.092.014</u>	<u>(1.372.630)</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 2023
(Expresado en euros)

Reserva legal

A 30 de junio de 2023 la reserva legal asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2022).

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

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

Reserva en sociedades consolidadas

El desglose de la cuenta “Reservas en sociedades consolidadas” a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, en función de las sociedades que las originan, es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Hotel Mar-Bell, S.L.U.	-	(1.721.486)
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	(1.177.389)	(1.920.547)
	(1.177.389)	(3.642.033)

(c) Autocartera

A 30 de junio de 2023, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un valor de 365.242 euros (365.242 euros a 31 de diciembre de 2022).

Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad Dominante no ha negociado operaciones de venta ni de compra de acciones.

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

(d) Dividendos pagados

Durante el ejercicio 2022 y los seis primeros meses del ejercicio 2023 la Junta General de Accionistas no ha aprobada la distribución de ningún dividendo, excepto lo indicado en el siguiente apartado sobre aportaciones de socios.

(e) Aportaciones de socios

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

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 2023
(Expresado en euros)

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

(f) **Aportaciones al resultado consolidado**

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

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2023	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2023
Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A.	1.026.454	-	1.026.454
Apartamentos Surfing Playa, S.L.U.	154.316	(40.624)	113.692
	1.180.770	(40.624)	1.140.146

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 era la siguiente:

	Euros		
	Resultados individuales a 30.06.2022	Eliminaciones y ajustes de consolidación	Resultados aportados 30.06.2022
Elaia 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)
	3.413.986	1.680.862	5.094.848

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	30 de junio de 2023	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	22.728.852	3.527.096
Otros pasivos financieros	634.993	17.004
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	383.053
Pasivos por impuesto corriente	-	346.581
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	48.091
Anticipos de clientes	-	110.000
Total pasivos financieros	23.363.845	4.431.825

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 2023
(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:		
Pasivos financieros con entidades de crédito	24.549.136	3.478.229
Otros pasivos financieros	634.993	1.064
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	-	393.128
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	75.590
Anticipos de clientes	-	70.000
Total pasivos financieros	25.184.129	4.018.011

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	30 de junio de 2023					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.527.096	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	7.410.649
Otros pasivos financieros	17.004	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	887.725	-	-	-	-	-
Total	4.431.825	3.257.499	4.404.216	1.911.112	5.745.378	8.045.642

	31 de Diciembre del 2022					
	Euros					
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.478.229	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	10.945.280
Otros pasivos financieros	1.064	-	-	-	-	634.993
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	538.718	-	-	-	-	-
Total	4.018.011	3.246.210	2.807.281	4.146.833	3.403.533	11.580.273

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%-6% suponiendo un gasto financiero total de 517.974 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (428.659 euros a junio de 2022).

La Sociedad Dominante ha recibido afianzamientos por un valor total de 29.110.025 (32.356.717 euros a 31 de diciembre de 2022) para los inmuebles El Puerto, Festa, Las Terrazas y Cecilia, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

(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 2023 (634.993 euros a 31 de diciembre del 2022), correspondientes a las fianzas y garantías entregadas al Grupo por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

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 2023
(Expresado en euros)

(14) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Proveedores	383.053	393.128
Pasivos por impuesto corriente	346.581	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	48.091	75.590
Anticipos de clientes	110.000	70.000
	<u>887.725</u>	<u>538.718</u>

(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.

	30.06.2023	31.12.2022
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	23,93	28
Ratio de las operaciones pagadas	21,23	28,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	46,30	39,64
(Miles de euros)		
Total pagos realizados	289.831,04	2.274.631,00
Total pagos pendientes	35.023,11	31.637,00
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	280.151,04	1.794.791,34
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	89	259
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	96,66%	78,90%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	32,72%	95,22%

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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:

- 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.

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 2023
 (Expresado en euros)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 5.378.643 euros (2.349.642 euros a 31 de diciembre de 2022) 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	30.06.2023	31.12.2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	22.728.852	24.549.136
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.527.096	3.478.229
Sub-total deuda financiera (a)	26.255.948	28.027.365
Patrimonio neto (b)	31.204.868	30.064.722
Índice de apalancamiento (a / b)	0,84	0,93

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

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

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023, los préstamos a tipo de interés variable estaban denominados en euros.

(iv) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y 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

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 2023
(Expresado en euros)

subsana 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 cobró 208.223 euros por la devolución de esta bonificación tributaria, registrando el ingreso en el epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(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 2023 y a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
<u>Saldos deudores</u>		
Hacienda Pública deudora por IVA	110.216	173.343
Hacienda Pública, deudora por IS	-	539.545
	<u>110.216</u>	<u>712.888</u>
<u>Saldos Acreedores</u>		
Hacienda Pública, acreedora por IVA	48.091	75.383
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	-	207
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	346.581	-
	<u>394.672</u>	<u>75.590</u>

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la base imponible fiscal del Grupo se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Beneficio antes de impuestos	1.154.037	5.183.573
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	1.154.037	5.183.573
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota fiscal 25%	55.564	354.900
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	1.098.473	4.828.673
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	(13.891)	(88.725)

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI.

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

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 2023
(Expresado en euros)

	Ejercicio 2023
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal. Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal. Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal. Pérdidas del 2021 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros. Pérdidas del 2022 propuestos a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.956 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros. Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros.
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros. Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de prima de emisión propuesto del 2019: 21.534.874 euros. Distribución de prima de emisión propuesto del 2020: 28.470.004 euros.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2017: 23 de mayo de 2018. Dividendos del 2018: 27 de mayo de 2019. Dividendos del 2019: 26 de mayo de 2020. Dividendo a cuenta 2020: 26 de mayo de 2020. Dividendo del 2020: 20 de mayo de 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 2023
(Expresado en euros)

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.	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. Hotel Mar Bell. Apartamentos turísticos Las Terrazas. Apartamentos turísticos Festa. Habitaciones del hotel El Puerto.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

(18) INGRESOS ORDINARIOS

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

(19) OTROS INGRESOS

Durante la primera mitad del ejercicio 2023, el Grupo recoge otros ingresos por importe de 28.126 euros (12.172 a 30 de junio de 2022), 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 31.710 euros (19.865 euros a 30 de junio de 2022). 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 2023.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
 (Expresado en euros)

(20) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de “Otros gastos de explotación” a 30 de junio de 2023 y 2022 son como sigue:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Servicios de profesionales independientes	490.576	721.853
Primas de seguros	20.433	20.433
Gastos bancarios	3.582	3.582
Suministros	27.931	27.931
Otros servicios	-	6.000
Retribución al Consejo de Administración	6.000	115.582
Tributos	42.516	59.744
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	1.587	-
	<u>592.626</u>	<u>955.126</u>

(21) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	30.06.2022
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(517.974)	(428.659)
	<u>(517.974)</u>	<u>(428.659)</u>

(22) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) SalDOS con empresas asociadas y vinculadas

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 el importe registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Consolidada asciende a 366.569 euros (398.967 euros a 30 de junio de 2022).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, 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 2023
(Expresado en euros)

Euros								
30 06 2023								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

Euros								
31 12 2022								
	Sueldos	Dietas	Otros conceptos	Planes de pensiones	Primas de seguro	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos de patrimonio	Retribución personas físicas que representan a la sociedad
Consejo de Administración	6.000	-	-	-	-	-	-	-

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

A 30 de junio de 2023 la Sociedad Dominante tiene 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer (a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante tenía 8 Consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto a los miembros antiguos o actuales del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

En fecha 29 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante nombró por cooptación a D. Louis Frederic Bayon como nuevo presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, sustituyendo a D. Benoît Jean Pierre Hérault en dichas funciones. Asimismo, D. Louis Frederic Bayon fue nombrado en esa fecha como representante persona física de la Sociedad, en los órganos de administración de las sociedades dependientes, cargo que hasta dicha fecha ejercía D. Benoît Jean Pierre Hérault.

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

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.

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 2023
(Expresado en euros)

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 han ascendido a 4.750 euros (4.750 euros a 30 de junio de 2022).

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

(25) HECHOS POSTERIORES

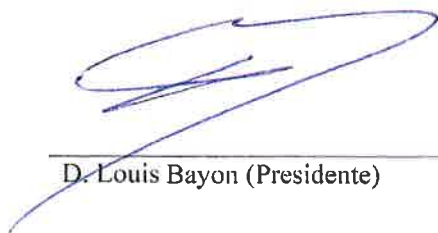
Desde el cierre de los estados financieros intermedios consolidados hasta la fecha de formulación de los mismos no se ha producido ningún acontecimiento que pudiera tener un efecto significativo sobre los mismos.

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

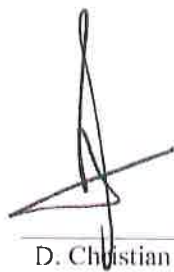
Formulación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Reunidos los administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 21 de septiembre de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

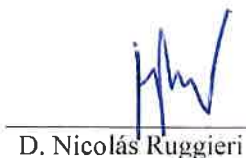
Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



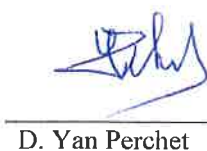
D. Christian Cutaya



D. Nicolás Ruggieri



D. Johann Bey



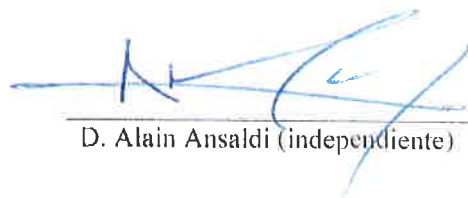
D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



Doña Carole Faucher



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 21 de septiembre de 2023

BALANCE CONTABLE DETALLADA

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

30/06/2023

31/12/2022

EN VALEUR

EN %

BALANCE CONTABLE

ACTIVO

A. ACTIVO NO CORRIENTE	51 294 375,13	52 326 088,25	-1 031 713,12	-2,0%
I. Inmovilizado intangible	0,00	77,78	-77,78	-100,0%
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	0,00	77,78	-77,78	-100,0%
20600000 - Aplicaciones informáticas	10 000,00	10 000,00	0,00	0,0%
28060000 - Amort. Aplicaciones informáticas	-10 000,00	-9 922,22	-77,78	0,8%
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	51 263 040,36	52 294 832,16	-1 031 791,80	-2,0%
1. Terrenos y construcciones	51 263 040,36	52 294 832,16	-1 031 791,80	-2,0%
22000000 - Inversiones en terrenos y bienes na	25 204 558,60	25 536 976,94	-332 418,34	-1,3%
22100000 - Inversiones en construcciones	23 888 160,59	24 189 859,48	-301 698,89	-1,2%
28210000 - Amort. Inversiones en construcciones	-3 453 644,58	-3 259 496,63	-194 147,95	6,0%
22200000 - Inversiones obras	7 749 281,35	7 844 788,72	-95 507,37	-1,2%
28220000 - Amort. Inversiones obras	-2 125 315,60	-2 017 296,35	-108 019,25	5,4%
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%
1. Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Inversiones en empresas del grupo y ass.	-956 317,84	-956 318,30	0,46	0,0%
1. Instrumentos de patrimonio	-6 209 695,74	-6 209 696,20	0,00	0,0%
29200000 - Deterio valor inversiones inmobiliarias	-4 984 738,60	-4 984 739,06		
29330001 - Deterio valor participaciones con A40				
29330002 - Deterio valor participaciones con FLEN	0,00	0,00		
29330003 -Deterioro participaciones ASP	-1 224 957,14	-1 224 957,14		
2. Créditos a empresas	0,00	0,00	0,00	0,0%
24230000 - Creditos L/P emp grupo	0,00	0,00		
3. Valores representativos de deuda	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros activos financieros	5 253 377,90	5 253 377,90	0,00	0,0%
24030000 - Participaciones LP emp grupo	5 253 377,90	5 253 377,90	0,00	0,0%
6. Otras inversiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
V. Inversiones financieras a largo plazo	987 652,61	987 496,61	156,00	0,0%
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	0,00	0,00	0,0%
25530000 - Activo instrum cobertura L/P	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros activos financieros.	987 652,61	987 496,61	156,00	0,0%

26000000 - Fianzas constituidas L/P	633 660,51	633 504,51	156,00	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	6 152 121,54	5 832 655,50	319 466,04	5,5%
----------------------------	---------------------	---------------------	-------------------	-------------

I. Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	1 058 087,40	-1 058 087,40	-100,0%
---	-------------	---------------------	----------------------	----------------

58010000 - Inmueble disponible para la venta	0,00	1 058 087,40	-1 058 087,40	-100,0%
--	------	--------------	---------------	---------

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	923 936,57	2 443 525,48	-1 519 588,91	-62,2%
--	-------------------	---------------------	----------------------	---------------

1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	549 349,00	1 155 014,05	-605 665,05	-52,4%
a. Clientes por ventas y prest. serv. largo plazo	9 841,66	-49 573,06	59 414,72	-119,9%
43000000 - Clientes	9 841,66	-49 573,06	59 414,72	-119,9%
b. Clientes por ventas y prest. serv. corto plazo	539 507,34	1 204 587,11	-665 079,77	-55,2%
43090000 - Clientes, facturas pendientes	539 507,34	1 204 587,11	-665 079,77	-55,2%
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	33 355,57	30 814,57	2 541,00	8,2%
a. Clientes, empresas del grupo a largo plazo	77 688,54	75 147,54	2 541,00	3,4%
43300000 - Clientes, empresas del grupo	77 688,54	75 147,54	2 541,00	3,4%
b. Clientes, empresas del grupo a corto plazo	-44 332,97	-44 332,97	0,00	0,0%
43490000 - Clientes, emp asociadas, FAE	0,00	0,00	0,00	0,0%
43390000 - Clientes emp. Grupo - FAE	0,00	0,00	0,00	0,0%
43391000 - Clientes emp. Grupo - FAE	-44 332,97	-44 332,97	0,00	0,0%
3. Deudores varios	140 791,01	120 790,51	20 000,50	16,6%
a. Deudores varios	140 791,01	120 790,51	20 000,50	16,6%
44000000 - Deudores	140 791,01	120 790,51	20 000,50	16,6%
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	200 440,99	1 136 906,35	-50 338,51	-141,1%
47000000 - Hacienda Pública, deudor	53 304,49	128 847,74	-75 543,25	-58,6%
47090000 - Hp, Deudora Devoluc. Impuestos	5 056,31	28 836,85	-23 780,54	-82,5%
47200021 - H.P. IVA Soportado 21%	48 985,28	0,00	48 985,28	0,0%
47320000 - Pago fraccionados IS	93 094,91	979 221,76	-886 126,85	-90,5%

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%
---	-------------	-------------	-------------	-------------

1. Instrumentos de patrimonio .	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Créditos a empresas.	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Valores representativos de deuda .	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Derivados .	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros activos financieros .	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Otras inversiones .	0,00	0,00	0,00	0,0%

V. Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	0,00	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 .	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Otras inversiones .	0,00	0,00	0,00	0,0%

VI. Periodificaciones a corto plazo	810,02	810,02	0,00	0,0%
--	---------------	---------------	-------------	-------------

48000000 - Gastos anticipados	810,02	810,02	0,00	0,0%
-------------------------------	--------	--------	------	------

VII. Efectivo y otros activos líquidos	5 222 653,20	2 325 510,85	2 897 142,35	124,6%
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------

1. Tesorería	5 222 653,20	2 325 510,85	2 897 142,35	124,6%
57201000 - La Caixa nº 2814 - EIS	7 138,51	7 524,66	-386,15	-5,1%
57201001 - Banco Popular 07619 - EIS	3 234 342,95	849 237,54	2 385 105,41	280,9%
57201003 - Banco Sabadell nº5213 - EIS	1 350 770,05	561 450,91	789 319,14	140,6%
57201004 - Targobank nº 9732 - EIS	630 401,69	907 297,74	-276 896,05	-30,5%
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	57 446 496,67	58 158 743,75	-712 247,08	-1,2%
-----------------------------	----------------------	----------------------	--------------------	--------------

PASIVO

A.1. Fondos propios	32 268 566,11	31 222 111,18	1 046 454,93	3,4%
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%
2. Capital no exigido	0,00	0,00	0,00	0,0%
II. Prima de emisión	0,00	0,00	0,00	0,0%
11000000 - Prima de emisión de acciones	0,00	0,00		0,0%
III. Reservas	2 269 403,35	2 269 403,35	0,00	0,0%
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	10 919,35	10 919,35	0,00	0,0%
11300000 - Reservas voluntarias	10 919,35	10 919,35		0,0%
IV. Acciones y participaciones en patrimonio prop.	-365 241,72	-365 241,72	0,00	0,0%
10800000 - Acciones propias	-365 241,72	-365 241,72		0,0%
V. Resultados de ejercicios anteriores	-1 654 469,95	-1 030 514,06	-623 955,89	60,5%
1. Remanente	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-1 654 469,95	-1 030 514,06	-623 955,89	60,5%
12100000 - Resultados Negativos Ejerc.Anterior	-1 654 469,95	-1 030 514,06		0,0%
VI. Otras aportaciones de socios	19 700 000,00	19 679 999,50	20 000,50	0,1%
11800000 - Aportaciones socios	19 700 000,00	19 679 999,50		0,0%
VII. Resultados del ejercicio	1 026 454,43	-623 955,89	1 650 410,32	-264,5%
12900000 - Resultado del ejercicio	1 026 454,43	-623 955,89		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%
I. Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00	0,0%
II. Operaciones de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,0%
III. Activos y pasivos vinculados, para venta	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Diferencia de conversión	0,00	0,00	0,00	0,0%
V. Otros	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	21 193 881,60	22 981 406,91	-1 787 525,31	-7,8%

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	20 558 888,62	22 346 413,93	-1 787 525,31	-8,0%
1. Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudas con entidades de crédito	19 904 504,73	21 509 360,21	-1 604 855,48	-7,5%
17000000 - Préstamos L/P	20 260 474,25	21 920 206,09	-1 659 731,84	-7,6%
17000001 - Gastos Emision Préstamos	-355 969,52	-410 845,88	54 876,36	-13,4%
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	654 383,89	837 053,72	-182 669,83	-21,8%
55200000 - Cta Corr. con otras personas y ent.vinculadas	654 383,89	837 053,72	-182 669,83	-21,8%
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	3 984 048,96	3 955 225,66	28 823,30	0,7%
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	3 176 368,42	3 124 284,23	52 084,19	1,7%
1. Obligaciones y otros valores negociables.	0,00	0,00	0,00	0,0%
2. Deudas con entidades de crédito.	264 444,57	223 694,12	40 750,45	18,2%
52000001 - Poliza Credito	0,00	120 924,00	-120 924,00	-100,0%
52000002 - Gastos poliza credito	0,00	0,00	0,00	0,0%
52700000 - Intereses C/p entidades credito	264 444,57	102 770,12	161 674,45	157,3%
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	2 911 923,85	2 900 590,11	11 333,74	0,4%
52100000 - Deudas A Corto Plazo Con Ent.	2 911 923,85	2 900 590,11	11 333,74	0,4%
55100000 - Cta Corriente Soc. Y Administ.	0,00	0,00	0,00	0,0%
55500000 - Partidas pendientes aplicación	0,00	0,00	0,00	0,0%
IV. Deudas con empresas del grupo corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	787 680,54	810 941,43	-23 260,89	-2,9%
1. Proveedores	88 060,29	112 027,14	-23 966,85	-21,4%
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	-56 577,63	-32 610,78	-23 966,85	73,5%
41000000 - Acreedores prestación servicios	-34 351,79	-14 799,92	-19 551,87	132,1%
41090000 - Acreedores - F.P.R.	16 318,60	20 400,00	-4 081,40	-20,0%
52390000 - Proveedor Inmovilizado, FPR	0,00	0,00	0,00	0,0%
52300000 - Proveedores de inmovilizado c/p	-38 544,44	-38 210,86	-333,58	0,9%

2. Proveedores, empresas del grupo	205 356,84	183 440,00	21 916,84	11,9%
a. Proveedores, empresas del grupo a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Proveedores, empresas del grupo a corto plazo	205 356,84	183 440,00	21 916,84	11,9%
40300000 - Proveedores, empresas del grupo	23 491,84	0,00	23 491,84	0,0%
40390000 - Proveedor Grupo, FPR	0,00	0,00	0,00	0,0%
40391000 - Proveedor Grupo, FPR	181 865,00	183 440,00	-1 575,00	-0,9%
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	453 813,41	439 922,47	13 890,94	3,2%
47590000 - Provisión IS	13 890,94	0,00	13 890,94	0,0%
47520000 - HP, acreedora por IS	439 922,47	439 922,47	0,00	0,0%
47900000 - Pasivos Diferenc.Tempor. Imponibles	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	450,00	75 551,82	-75 101,82	-99,4%
47510111 - Retención profesionales	9,00	8,57	0,43	5,0%
47700021 - H.P. IVA Repercutido 21%	441,00	0,00	441,00	0,0%
7. Anticipos de clientes	40 000,00	0,00	40 000,00	0,0%
a. Anticipos de clientes	40 000,00	0,00	40 000,00	0,0%
43800000 - Anticipos de clientes	40 000,00	0,00	40 000,00	0,0%
b. Anticipos de clientes, empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,0%
VI. Periodificaciones a corto plazo.	20 000,00	20 000,00	0,00	0,0%
48500000 - Ingresos anticipados	20 000,00	20 000,00	0,00	0,0%
VII. Deuda características especiales corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,0%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	57 446 496,67	58 158 743,75	-712 247,08	-1,2%

CUENTAS DETALLADAS

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, SA

Grupo Batipart

		VARIATION	
30/06/2023	30/06/2022	EN VALEUR	EN %

A. OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	2 013 282,51	1 072 171,47	941 111,04	87,8%
a. Ventas	2 000 782,51	1 060 000,00	940 782,51	88,8%
70610000 - Arrendamientos con IVA	2 000 782,51	1 060 000,00	940 782,51	88,8%
b. Prestaciones de servicios	12 500,00	12 171,47	328,53	2,7%
70500000 - Refacturación de gastos	10 400,00	19 865,62	-9 465,62	-47,6%
70500999 - Refacturación de gastos Corporate	0,00	-7 694,15	7 694,15	-100,0%
2. Variacion de existencias de prod. terminados	0,00	0,00	0,00	0,0%
3. Trabajos realizados por la empresa para activo	0,00	0,00	0,00	0,0%
4. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Consumo de mercaderías	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Consumo de materias primas y otras materias	0,00	0,00	0,00	0,0%
c. Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00	0,00	0,0%
d. Deterioro de mercaderías, materias primas	0,00	0,00	0,00	0,0%
5. Otros ingresos de explotación	512,24	1,00	511,24	51124,0%
a. Ingresos accesorios y otros gestión corriente	512,24	1,00	511,24	51124,0%
75900000 - Ingresos por servicios diversos	512,24	1,00	511,24	51124,0%
b. Subvenciones de explotación incorporadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
6. Gastos de personal	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Suelos, salarios y asimilados	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Cargas sociales	0,00	0,00	0,00	0,0%
c. Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
7. Otros gastos de explotación	710 384,83	1 321 485,04	-611 100,21	-46,2%
a. Servicios exteriores	661 870,90	1 200 189,98	-538 319,08	-44,9%
62200000 - Reparaciones y conservación	15 987,84	0,00	15 987,84	0,0%
62200001 - Mantenimiento local	0,00	0,00	0,00	0,0%
62200002 - Mantenimiento informático	0,00	0,00	0,00	0,0%
62300000 - Servicios de profesionales	1 227,50	71 730,77	-70 503,27	-98,3%
62300001 - Honorarios peritación inmueble	9 700,00	23 721,16	-14 021,16	-59,1%
62300002 - Comisiones s/ ventas inmuebles	133 478,29	465 948,96	-332 470,67	-71,4%
62315000 - Auditoría	21 866,06	21 375,00	491,06	2,3%
62330000 - Asesoría jurídica	27 314,09	72 701,02	-45 386,93	-62,4%
62340000 - Gastos de Notaria y Registro	131,41	6 017,37	-5 885,96	-97,8%
62350000 - Asesoría fiscal	100,00	0,00	100,00	0,0%
62395000 - Honorarios MAB	36 500,00	35 869,73	630,27	1,8%
62399000 - Management fees EMS	366 569,00	398 967,11	-32 398,11	-8,1%
62500000 - Primas de seguros	15 214,81	18 273,71	-3 058,90	-16,7%
62600000 - Servicios bancarios y similares	1 523,86	14 227,89	-12 704,03	-89,3%
62700000 - Publicidad,propaganda y r.r.p.p	0,00	0,00	0,00	0,0%

62800000 - Suministros	0,00	-326,20	326,20	-100,0%
62810000 - Gas	0,00	0,00	0,00	0,0%
62820000 - Electricidad	6 920,29	10 351,31	-3 431,02	-33,1%
62900000 - Otros servicios	3 387,72	5 417,23	-2 029,51	-37,5%
62910000 - Gastos de viaje (km,taxi,peaje,pkg)	0,00	0,00	0,00	0,0%
62911000 - Gastos de viaje (restaurant,hôtel)	0,00	0,00	0,00	0,0%
62990009 - IBI a refacturar a clientes	5 890,26	48 355,05	-42 464,79	-87,8%
62990010 - Gastos a refacturar a clientes	4 509,77	7 559,87	-3 050,10	-40,3%
b. Tributos	42 513,93	115 294,06	-72 780,13	-63,1%
63110000 - Impuesto IAE	0,00	9 665,45	-9 665,45	-100,0%
63120000 - Impuesto ITP	0,00	13 017,38	-13 017,38	-100,0%
63130000 - Otros Tributos	16 234,38	90 111,23	-73 876,85	-82,0%
63140000 - Impuesto IBI	26 279,55	2 500,00	23 779,55	951,2%
c. Pérdidas, deterioro y variación de prov. com.	0,00	0,00	0,00	0,0%
d. Otros gastos de gestión corriente	6 000,00	6 001,00	-1,00	0,0%
65500000 - Remuneración del administrador	6 000,00	6 000,00	0,00	0,0%
65900000 - Otras pérdidas en gestión corri	0,00	1,00	-1,00	-100,0%

8. Amortización del inmovilizado	381 202,33	458 642,13	-77 439,80	-16,9%
---	-------------------	-------------------	-------------------	---------------

68060000 - Amot.Acum.aplicaciones informaticas	77,78	1 000,00	-922,22	-92,2%
68210000 - Amortización inversion construcciones	238 469,83	252 031,92	-13 562,09	-5,4%
68220000 - Amortización inversion obras	142 654,72	205 610,21	-62 955,49	-30,6%

9. Imputación de subvenciones de inmovilizado	0,00	0,00	0,00	0,0%
--	-------------	-------------	-------------	-------------

10. Excesos de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
-----------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

11. Deterioro y resultado por enajenaciones inmo.	573 111,47	4 340 843,53	-3 767 732,06	-86,8%
--	-------------------	---------------------	----------------------	---------------

a. Deterioros y pérdidas	1 708 732,59	0,00	1 708 732,59	0,0%
69200000 - Perdidas por deterioro inv inmobili	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Resultados por enajenaciones y otras	2 281 844,06	4 340 843,53	-2 058 999,47	-47,4%
77060000 - Benef. proced. de aplic informaticas	0,00	0,00	0,00	0,0%
77100000 - Benef. proced. del inmov. mat.	2 281 844,06	4 340 843,53	-2 058 999,47	-47,4%

12. Diferencia negativa de combinaciones negocio	0,00	0,00	0,00	0,0%
---	-------------	-------------	-------------	-------------

13. Otros Resultados	26 110,46	-59 743,02	85 853,48	-143,7%
-----------------------------	------------------	-------------------	------------------	----------------

67800000 - Gastos excepcionales	1 503,44	59 743,02	-58 239,58	-97,5%
77800000 - Ingresos excepcionales	27 613,90	0,00	27 613,90	0,0%

A.1. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1 521 429,52	3 573 145,81	-2 051 716,29	-57,4%
--------------------------------------	---------------------	---------------------	----------------------	---------------

14. Ingresos financieros	0,00	355 145,82	-355 145,82	-100,0%
---------------------------------	-------------	-------------------	--------------------	----------------

a. De participaciones en instrumentos patrimonio	0,00	355 145,82	-355 145,82	-100,0%
a1. En empresas del grupo y asociadas	0,00	355 145,82	-355 145,82	-100,0%
76000000 - Ingresos de participac.en cap.	0,00	355 145,82	-355 145,82	-100,0%
a2. En terceros	0,00	0,00	0,00	0,0%
76900000 - Otros ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. De valores negociables y otros instrumentos fi.	0,00	0,00	0,00	0,0%
b1. De empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
b2. De terceros	0,00	0,00	0,00	0,0%
c. Imputación de subvenciones, donaciones fi.	0,00	0,00	0,00	0,0%

15. Gastos financieros	481 084,15	376 720,17	104 363,98	27,7%
-------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------

a. Por deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Por deudas con terceros	481 084,15	376 720,17	104 363,98	27,7%
66300000 - Intereses deudas c.p.	422 678,12	288 584,17	134 093,95	46,5%
66300001 - Intereses deudas c.p. no dispuesto	3 529,66	6 259,98	-2 730,32	-43,6%
66310000 - Intereses gastos emisión	54 876,36	72 542,16	-17 665,80	-24,4%
66900000 - Otros gastos financieros	0,01	4 568,58	-4 568,57	-100,0%
66900001 - gastos financieros cap	0,00	4 765,28	-4 765,28	-100,0%

c. Por actualización de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,0%
16. Variación de valor razonable instrumentos fi	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Cartera de negociación y otros	0,00	0,00	0,00	0,0%
66330000 - Perdas de instrumentos de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,0%
66600000 - Perdas de participaciones	0,00	0,00	0,00	0,0%
b. Imputación resultado ejercicio activos venta	0,00	0,00	0,00	0,0%
17. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,0%
18. Deterioro y resultado enajenaciones inst. fi	0,00	0,00	0,00	0,0%
a. Deterioros y pérdidas	0,00	0,00	0,00	0,0%
69600000 - Perdida por deterioro de participaciones	0,00	0,00		
b. Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00	0,00	0,0%
A.2. RESULTADO FINANCIERO	-481 084,15	-21 574,35	-459 509,80	2129,9%
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1 040 345,37	3 551 571,46	-2 511 226,09	-70,7%
19. Impuestos sobre beneficios	13 890,94	88 724,55	-74 833,61	-84,3%
63010000 - Impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	0,0%
63000000 - Impuesto sobre beneficios	13 890,94	88 724,55	-74 833,61	-84,3%
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO OP. CONT.	1 026 454,43	3 462 846,91	-2 436 392,48	-70,4%
B. OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00	0,00	0,0%
20. Resultado del ejercicio procedente neto de imp.	0,00	0,00	0,00	0,0%
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO	1 026 454,43	3 462 846,91	-2 436 392,48	-70,4%