

Madrid, 28 de octubre de 2025

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 2025:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 (Mazars)
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025

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

Alcalá, 63
28014 Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es



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

Informe de Revisión Limitada

**Estados Financieros Intermedios de seis
meses terminados al 30 de junio de 2025**

Informe De Revisión Limitada Sobre Estados Financieros Intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Entidad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Entidad son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios 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 libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios 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 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 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.** al 30 de junio de 2025, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo 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 octubre de 2025

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.



Manuel Pablo Mayoral

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2025 N.ºm. 01/26/23691

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al ejercicio anual
terminado el 30 de junio de 2025**

(1)	NATURALEZA Y ACTIVIDADES	8
(2)	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS	11
	(a) Marco normativo	11
	(b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	12
	(c) Moneda funcional y de presentación	13
	(d) Comparación de la información	13
	(e) Estacionalidad de las transacciones	13
(3)	PRINCIPIOS CONTABLES	13
	(a) Inversiones inmobiliarias	13
	(b) Arrendamientos	14
	(c) Instrumentos financieros	15
	(d) Acciones propias de la Sociedad	19
	(e) Distribuciones a accionistas	19
	(f) Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	20
	(g) Retribuciones a los empleados	20
	(h) Provisiones	21
	(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios	21
	(j) Impuesto sobre beneficios	22
	(k) Transacciones entre partes vinculadas	23
	(l) Información financiera por segmentos	24
	(m) Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes	24
	(n) Medio ambiente	24
	(o) Activos no corrientes mantenidos para la venta	25
	(p) Fianzas	25
	(q) Costes por intereses	25
(4)	INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	25
(5)	INMOVILIZADO INTANGIBLE	28
(6)	INVERSIONES INMOBILIARIAS	28
(7)	ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	31
	(a) Clasificación de los activos financieros por categorías	31
	(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos	32
	(c) Participaciones en empresas del grupo	33
(8)	EFFECTIVO Y OTROS MEDIOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	34
(9)	PATRIMONIO NETO	34
	(a) Capital	34
	(b) Reservas	34
	(c) Autocartera	35

(d)	Dividendos pagados	35
(e)	Aportaciones de socios	35
(10)	PASIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS	35
(a)	Clasificación de los pasivos financieros por categorías	35
(b)	Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos	36
(11)	OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	37
(12)	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	37
(13)	INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	37
(14)	POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS	38
(a)	Factores de riesgo financiero	38
(15)	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	40
(16)	INGRESOS ORDINARIOS	42
(17)	OTROS INGRESOS	42
(18)	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	42
(19)	RESULTADO FINANCIERO	43
(20)	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS	43
(a)	Saldos con empresas asociadas y vinculadas	43
(b)	Transacciones con empresas asociadas y vinculadas	43
(c)	Información relativa a administradores de la Sociedad y personal de alta dirección	43
(d)	Información requerida por el art. 229 de la Ley de Sociedades de Capital	44
(21)	INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS	44
(22)	HONORARIOS DE AUDITORIA	44
(23)	HECHOS POSTERIORES	44

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Balance Intermedio a 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>30 de junio de 2025</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>
Inmovilizado intangible	5	-	-
Otro inmovilizado intangible		-	-
Inversiones inmobiliarias	6	21.646.186	32.822.677
Terrenos		11.447.562	16.320.029
Construcciones		8.135.167	11.721.375
Inmovilizado en obras		2.063.457	4.781.273
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	-	5.253.378
Instrumentos de patrimonio		-	5.253.378
Inversiones financieras a largo plazo	7	1.598.128	1.598.128
Créditos a terceros		1.000.000	1.000.000
Otros activos financieros L/P		598.128	598.128
Total activos no corrientes		23.244.314	39.674.183
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	-	676.864
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	307.639	494.584
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		91.200	191.749
Cliente empresas del grupo y asociadas		-	175.555
Otros créditos con las Adm. Públicas	15	76.236	2.547
Deudores varios		140.203	124.733
Inversiones financieras a corto plazo	7	1.034.671	1.034.471
Créditos a empresas		1.000.000	1.000.000
Otros activos financieros C/P		34.671	34.471
Periodificaciones a corto plazo activo		3.096	8.792
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8 y 14	4.863.656	4.522.421
Total activos corrientes		6.209.062	6.737.132
Total activo		29.453.376	46.411.315

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Balance Intermedio a 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

<u>Patrimonio Neto y Pasivo</u>	Nota	30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital	9	11.292.420	11.292.420
Capital escriturado		11.292.420	11.292.420
Reservas	9	2.269.403	2.269.403
Legal y estatutarias		2.258.484	2.258.484
Otras reservas		10.919	10.919
Otras aportaciones de socios	9	5.830.288	17.830.288
Acciones y participaciones en patrimonio propio	9	(377.004)	(386.813)
Resultado del ejercicio		2.667.818	3.200.770
Total patrimonio neto		21.682.925	34.206.068
Deudas a largo plazo		3.504.813	9.573.944
Deudas con entidades de crédito L/P	10	3.168.311	9.237.442
Otros pasivos financieros L/P	10 y 11	336.502	336.502
Total pasivos no corrientes		3.504.813	9.573.944
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	-	248.391
Deudas a corto plazo	10	3.011.310	1.885.098
Deudas con entidades de crédito C/P	10	2.959.676	1.881.711
Otros pasivos financieros C/P	10 y 11	51.634	3.387
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	10 y 12	1.254.328	497.814
Proveedores		493.636	195.870
Proveedores empresas del grupo y asociadas		63.051	121.980
Otras deudas con Administraciones Públicas	15	624.641	29.964
Anticipos de clientes		73.000	150.000
Total pasivos corrientes		4.265.638	2.631.303
Total patrimonio neto y pasivo		29.453.376	46.411.315

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia correspondiente al periodo de seis
 meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

<u>Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia</u>	Nota	<u>30 de junio de 2025</u>	<u>30 de junio de 2024</u>
Importe neto de la cifra de negocio	4 y 16	1 251.380	2.014.943
Ingresos por arrendamientos		1 206 457	2 023 716
Otros ingresos de explotación		44 923	(8 773)
Otros gastos de explotación	18	<u>(484.983)</u>	<u>(461 545)</u>
Servicios exteriores		(450 791)	(392 462)
Tributos		(94 550)	(64 650)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones		60.396	-
Otros gastos de gestión corriente		(38)	(4 433)
Gastos por amortización	5 y 6	<u>(251 936)</u>	<u>(503.896)</u>
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	<u>2.870 510</u>	-
Deterioro y resultado por enajenaciones financieras	7	<u>(484 334)</u>	-
Resultado de las operaciones		<u>2.900.637</u>	<u>1.049.502</u>
Ingresos financieros	19	16 887	48 967
De valores negociables y otros instrumentos financieros		16 887	48 967
Gastos financieros	19	<u>(249 706)</u>	<u>(576.791)</u>
Por deudas con terceros		<u>(249 706)</u>	<u>(576 791)</u>
Resultado financiero		<u>(232.819)</u>	<u>(527.824)</u>
Resultado antes de impuestos		<u>2.667.818</u>	<u>521.679</u>
Impuesto sobre beneficios	15	-	-
Resultado del ejercicio		<u>2.667.818</u>	<u>521.679</u>

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio Neto Intermedio correspondiente al periodo de seis meses finalizado al anual terminado a 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024		30 de junio de 2025	30 de junio de 2024		30 de junio de 2025	30 de junio de 2024		30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Intermedio											
Resultado de la cuenta de resultados (I)	2.667.818	521.679		2.667.818	521.679						
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)	2.667.818	521.679		2.667.818	521.679						
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto											
Capital	11.292.420	11.292.420	Reservas	2.269.403	2.269.403	Otras aportaciones	19.700.000	19.700.000	Resultado del ejercicio	731.527	731.527
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.292.420	11.292.420		2.269.403	2.269.403		19.700.000	19.700.000		731.527	731.527
Corrección de errores	-	-		-	-		-	-		-	-
Saldo a 1 de enero de 2023	11.292.420	11.292.420		2.269.403	2.269.403		19.700.000	19.700.000		731.527	731.527
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-		-	-		-	-		3.200.770	3.200.770
Operaciones con socios y propietarios	-	-		-	-		-	-		-	-
- Distribución de dividendos	-	-		-	-		-	-		(731.527)	(731.527)
- Acciones propias	-	-		-	-		-	-		(4.989)	(4.989)
Otras operaciones	-	-		-	-		(1.869.712)	1.869.712		-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	11.292.420	11.292.420		2.269.403	2.269.403		17.830.288	17.830.288		3.200.770	3.200.770
Corrección de errores	-	-		-	-		-	-		-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2024	11.292.420	11.292.420		2.269.403	2.269.403		17.830.288	17.830.288		3.200.770	3.200.770
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo	-	-		-	-		-	-		2.667.818	2.667.818
Operaciones con socios y propietarios	-	-		-	-		-	-		-	-
- Distribución de dividendos	-	-		-	-		(12.000.000)	(12.000.000)		(3.200.770)	(3.200.770)
- Acciones propias	-	-		-	-		-	-		9.809	9.809
Otras operaciones	-	-		-	-		-	-		-	-
Saldo a 30 de junio de 2025	11.292.420	11.292.420		2.269.403	2.269.403		5.830.288	5.830.288		2.667.818	2.667.818
										(377.004)	(377.004)
										21.682.925	21.682.925

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Intermedio
correspondiente al periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

Notas	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024
A) Flujos de efectivo de las actividades de explotación	1 492 776	1 033 048
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	<i>2.667.818</i>	<i>521.679</i>
<i>Ajustes del resultado</i>	<i>(1.961 817)</i>	<i>1 031.720</i>
Amortización del inmovilizado	6 251 936	503.896
Correcciones valorativas por deterioro	(60 396)	-
Ingresos financieros	19 (16 887)	(48.967)
Gastos financieros	19 249 706	576 791
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	6 (2 870 510)	-
Resultado por la enajenación de inversiones financieras	7 484 334	-
<i>Cambios en el capital corriente</i>	<i>1.057.798</i>	<i>63.141</i>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	170 341	27 976
Otros activos corrientes y no corrientes	5.696	(6 925)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	833 514	38.703
Otros pasivos	48 247	3.387
<i>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	<i>(271.023)</i>	<i>(583.492)</i>
Pagos de intereses	19 (287 910)	(632 459)
Cobros de intereses	16 887	48 967
B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión	15 656 007	1 800 000
<i>Pagos por inversiones</i>	<i>(200 200)</i>	<i>-</i>
Empresas del grupo y asociadas	7 (200 000)	-
Otros activos financieros	(200)	-
<i>Cobros por desinversiones y dividendos</i>	<i>15 856.207</i>	<i>1 800 000</i>
Empresas del grupo y asociadas	7 4 969 044	-
Inversiones inmobiliarias	6 10 887 163	-
Otros activos	9 -	1 800 000
C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(16 807 548)	(2 355 991)
<i>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</i>	<i>9.809</i>	<i>-</i>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9 809	-
<i>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</i>	<i>(1.616 587)</i>	<i>(1.624 464)</i>
Emisión de	(1.616 587)	(1 624 464)
Deudas con entidades de crédito	10 (1 616 587)	(1 365 774)
Otros pasivos financieros	-	(258.690)
<i>Pagos por dividendos</i>	<i>(15.200.770)</i>	<i>(731.527)</i>
E) Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes	341 235	477 057
F) Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	8 y 14 4 522 421	2 221 112
G) Efectivo y equivalentes al final del periodo	8 y 14 4 863 656	2 698 169

Las notas 1 a 23 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

(1) NATURALEZA Y ACTIVIDADES

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) es una sociedad española con NIF 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 M-615106.

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

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

La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en:

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

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

La Sociedad 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 individuales o, en su caso, 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 aplica 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las 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 – Opción por la aplicación del régimen fiscal especial, 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 Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, LSOCIMI) 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad formaba grupo con su sociedad participada Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. habiendo formulado cuentas anuales consolidadas con fecha 27 de marzo de 2025.

Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. se acogió al régimen especial de SOCIMI el 28 de septiembre de 2017. Dicha sociedad tenía como actividad la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación de edificaciones.

Tal como se indica en la nota 7 de las presentes notas explicativas, con fecha 9 de abril de 2025, la Sociedad ha procedido a la venta de las participaciones que mantenía en su participada, por lo que a 30 de junio de 2025 no existe grupo a nivel de la Sociedad.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

(a) Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el RD 602/2016 y el RD 1/2021 y por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, por la 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.

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2025 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 4 de junio de 2025.

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

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene un fondo de maniobra positivo por importe de 1.943 miles de euros (positivo de 4.105 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado los estados financieros intermedios 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 requiere que los Administradores de la Sociedad realicen 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

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

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

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 encargan 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

La Sociedad está acogida 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, procediendo a registrar resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades cuando dichos requisitos no se cumplan.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

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

(d) **Comparación de la información**

La información contenida en estos estados financieros intermedios de la sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (para la cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio y el Estado de Flujos de Efectivo Intermedio) junto con la información correspondiente a 31 de diciembre de 2024 (para el Balance Intermedio) se presentan a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

La aplicación de los principales criterios contables en los ejercicios 2025 y el 2024 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**

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, 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 los presentes estados financieros.

(3) **PRINCIPIOS CONTABLES**

(a) **Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de los presentes estados financieros intermedios 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 la Sociedad.

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

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

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 del ejercicio en el que se incurren.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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 los distintos componentes identificados bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Construcciones	50 años
Obras	20 años
Instalaciones técnicas	20 años

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

En el caso de que se adquieran inversiones inmobiliarias que posteriormente son arrendadas al vendedor, si la duración del contrato de arrendamiento es similar a la vida de la construcción, aun en el supuesto de que no exista opción de compra, se toma como arrendamiento financiero la parte del contrato correspondiente a la construcción, apareciendo en el balance 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 pérdidas y ganancias.

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 neto contable.

(b) Arrendamientos

(i) Clasificación de arrendamientos

La Sociedad 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. La Sociedad 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

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

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

La Sociedad reconoce los costes iniciales directos incurridos en los arrendamientos operativos como gasto a medida que se incurrir.

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 la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

b. Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a coste

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:

ELALIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

- **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 de la Sociedad 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 la Sociedad.

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, 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, la Sociedad 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. 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Bajas de activos financieros

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

c. Pasivos financieros

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

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

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias 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, 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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad 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.

La Sociedad 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 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.

La Sociedad 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.

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.

(d) Acciones propias de la Sociedad

La adquisición por la Sociedad de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance, 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 Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

(h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad 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 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 de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

La Sociedad 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 la Sociedad 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.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(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.

Una de las actividades ordinarias de la Sociedad es la tenencia de participaciones en el capital de empresas. En consecuencia, se considera que su importe neto de la cifra de negocios está constituido por los dividendos recibidos de sus participadas. Por consiguiente, el resultado de explotación incluye las correcciones valorativas por deterioro efectuadas en los distintos instrumentos financieros asociados a esta actividad, así como las pérdidas y gastos originados por su enajenación o valoración a valor razonable.

(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 la Sociedad satisface como consecuencia de la liquidación fiscal 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

Respecto a lo señalado en los 4 párrafos anteriores y relación a lo que se explicita posteriormente, se debe comentar que la contabilización de los impuestos diferidos, tanto de activo y de pasivo, se revalúa considerando que 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 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 periodo de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

(k) Transacciones entre partes vinculadas

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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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 del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros intermedios 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad, 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 corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corrientes y no corrientes. 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 de la Sociedad, 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 de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad 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 de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

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

ELALA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

Sociedad. 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 valoradas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

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

(p) Fianzas

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

(q) Costes por intereses

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

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

(4) INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A 30 de junio de 2025, la Sociedad 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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

desglose de los segmentos operativos es el siguiente:

- Hoteles y apartamentos turísticos: El Puerto, Festa, Las Terrazas, Cecilia y Surfing Playa.

El beneficio de cada segmento, y de cada activo dentro de cada segmento, se utiliza como medida del rendimiento debido a que la Sociedad 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 2025 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2024 para ingresos y gastos y 31 de diciembre de 2024 para activos y pasivos):

Euros				
30 de junio de 2025				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	1 206 457	-	1 206 457
Otros ingresos de explotación	-	44 923	-	44 923
Gastos por amortización	-	(251 936)	-	(251 936)
Gastos de explotación	-	(475 155)	(9 828)	(484 983)
Resultado por la enajenación de inversiones inmobiliarias	-	2 870 510	-	2 870 510
Resultado por la enajenación de inversiones financieras	-	-	(484 334)	(484 334)
Beneficio operativo	-	3 394 800	(494 162)	2 900 637
Financieros Netos	-	(247 919)	15 099	(232 819)
Resultado antes de impuestos	-	3 146 881	(479 063)	2 667 818
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Beneficio del periodo	-	3 146 881	(479 063)	2 667 818

Euros				
30 de junio de 2024				
	Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Ingresos por arrendamiento	-	2 023 716	-	2 023 716
Otros ingresos de explotación	-	(8 773)	-	(8 773)
Gastos por amortización	-	(503 896)	-	(503 896)
Gastos de explotación	(1 124)	(959)	(459 462)	(461 545)
Beneficio operativo	(1.124)	1 510 088	(459 462)	1 049 502
Financieros Netos	-	(527 824)	-	(527 824)
Resultado antes de impuestos	(1 124)	982 265	(459 462)	521 679
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
Beneficio del periodo	(1 124)	982 265	(459 462)	521 679

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

Euros			
30 de junio de 2025			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inmovilizado intangible	-	-	-
Inversiones inmobiliarias	21 646 186	-	21 646 186
Inversiones financieras a largo plazo	1 598 128	-	1 598 128
Total activos no corrientes	23 244 314	-	23 244 314
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	307 639	307 639
Periodificaciones a corto plazo	-	3 096	3 096
Inversiones financieras a corto plazo	1 000 000	34 671	1 034 671
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	4 863 656	4 863 656
Total activos corrientes	1 000 000	5 209 062	6 209 062
Total activos	24 244 314	5 209 062	29 453.376

Euros			
31 de diciembre de 2024			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Inversiones inmobiliarias	32 822 677	-	32 822 677
Inversiones financieras en empresas grupo	-	5 253 378	5 253 378
Inversiones financieras a largo plazo	1 335 170	262 958	1 598 128
Total activos no corrientes	34 157 847	5.516 336	39 674 183
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	494 584	494 584
Periodificaciones a corto plazo	-	8 792	8 792
Inversiones financieras a corto plazo	1 000.000	34 471	1 034 471
Activos no corrientes mantenidos para la venta	676.864	-	676 864
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	-	4 522 421	4.522 421
Total activos corrientes	1 676 864	5.060 268	6 737 132
Total activos	35 834 711	10.576 604	46 411.315

Euros			
30 de junio de 2025			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	6 127 987	-	6 127 987
Otros pasivos financieros	384 749	3 387	388 136
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1 254 328	1 254 328
Total pasivos	6.512.735	1 257 715	7 770 450

Euros			
31 de diciembre de 2024			
Viviendas	Hoteles y Apartamentos turísticos	Unidad Corporativa	Total
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	248 391	-	248 391
Pasivos financieros con Entidades de Crédito	10 798 848	320 305	11 119 153
Otros pasivos financieros	335 014	4 875	339.889
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	497 814	497.814
Total pasivos	11 382 253	822 994	12 205 247

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

(5) INMOVILIZADO INTANGIBLE

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el inmovilizado intangible comprende principalmente aplicaciones informáticas.

	30 de junio de 2025	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2024	10 000	10 000
Coste a 30 de junio de 2025	10 000	10 000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	(10 000)	(10 000)
Dotaciones	-	-
Amortización acumulada a 30 de junio de 2025	(10 000)	(10 000)
Valor neto contable a 30 de junio de 2025	-	-

	31 de diciembre de 2024	
	Aplicaciones informáticas	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	10 000	10 000
Coste a 31 de diciembre de 2024	10 000	10 000
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	(10 000)	(10 000)
Dotaciones	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	(10 000)	(10 000)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	-	-

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

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado intangible que hayan sido adquiridos a empresas del grupo.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene todos los elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados en uso.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no tiene elementos de inmovilizados afectos a garantías, así como tampoco sujetos a restricciones en cuanto a su titularidad.

(6) INVERSIONES INMOBILIARIAS

A 30 de junio de 2025 las inversiones inmobiliarias comprenden 2 activos de apartamentos turísticos (3 activos de apartamentos turísticos a 31 de diciembre de 2024), 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 como Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	Euros			
	30 de junio de 2025			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2024	16 320 029	14 206 990	7 378 044	37 905 063
Bajas	(5 212 778)	(4 458 023)	(4 010 134)	(13 680 935)
Coste a 30 de junio de 2025	11 107 251	9 748 967	3 367 910	24 224 128
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(2 485 615)	(2 596 771)	(5 082 386)
Dotaciones	-	(120 852)	(131 085)	(251 936)
Trasposos a activos mantenidos para la venta	340 311	245 663	90 890	676 864
Bajas	-	747 004	1 332 512	2 079 517
Amortización acumulada a 30 de junio de 2025	340 311	(1 613 800)	(1 304 453)	(2 577 941)
Valor neto contable a 30 de junio de 2025	11 447 562	8 135.167	2 063 457	21 646 186

	Euros			
	31 de diciembre de 2024			
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	24 938 037	23 653 426	7 605 365	56 196 828
Trasposos	(340 311)	(299 722)	(165 503)	(805 536)
Bajas	(8 277 697)	(9 146 714)	(61 818)	(17 486 229)
Coste a 31 de diciembre de 2024	16 320 029	14 206 990	7 378 044	37 905 063
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	(3 583 999)	(2 225 270)	(5 809 269)
Dotaciones	-	(503 347)	(473 778)	(977 125)
Trasposo a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	54 060	74 612	128 672
Bajas	-	1 547 671	27 665	1 575 336
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(2 485 615)	(2 596 771)	(5 082 386)
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2023	-	(4 815 783)	-	(4 815 783)
Reversiones	-	4 815 783	-	4 815 783
Deterioro acumulado a 31 de diciembre de 2024	-	-	-	-
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	16 320 029	11 721 375	4 781 273	32 822 677

Durante los primeros seis meses de 2025 se ha procedido a la venta de diferentes unidades del inmueble "Festamar", así como el activo "El Puerto". Estas ventas generaron un beneficio neto de 2.871 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al cierre del 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene pendiente de cobro 2 millones de euros de la venta de "Las Terrazas", que se registró en el segundo semestre del ejercicio 2024, cuya deuda vence en octubre de 2025 y 2026. La Sociedad tiene registrados estos importes pendientes de cobro en los epígrafes "Inversiones financieras a corto plazo" e "Inversiones financieras a largo plazo" del balance adjunto (Nota 7).

En el segundo semestre del ejercicio 2024 se procedió a la venta de diferentes unidades del inmueble "Festamar", así como el activo "Las Terrazas". Estas ventas generaron un beneficio neto de 1.322 miles de euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas bajo el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

Euros				
30 de junio de 2025				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2024	340 311	245 662	165 503	751 476
Trasposos	(340 311)	(245 662)	(165 503)	(751 476)
Coste a 30 de junio de 2025	-	-	-	-
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(54 060)	(74 612)	(128 672)
Trasposos	-	54 060	74 612	128 672
Amortización acumulada a 30 de junio de 2025	-	-	-	-
Valor neto contable a 30 de junio de 2025	-	-	-	-

Euros				
31 de diciembre de 2024				
	Terrenos	Construcciones	Inmovilizado en obras	Total
Coste a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Trasposos	340 311	299 722	165 503	805 536
Coste a 31 de diciembre de 2024	340 311	299 722	165 503	805 536
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2023	-	-	-	-
Trasposos	-	(54 060)	(74 612)	(128 672)
Amortización acumulada a 31 de diciembre de 2024	-	(54 060)	(74 612)	(128 672)
Valor neto contable a 31 de diciembre de 2024	340 311	245 662	90 891	676 864

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

Deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

En base a las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio 2024 por expertos independientes la Sociedad no tiene registrado ningún deterioro sobre las inversiones registradas a 30 de junio de 2025 (ningún deterioro tampoco a 31 de diciembre de 2024).

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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

A continuación, se detalla el valor de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 en base a las tasaciones de los mismos a 31 de diciembre de 2024:

	Miles de euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Inversiones inmobiliarias (incluidos mantenidos para la venta)	25.498	37.100
	25.498	37.100

Seguros

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

A 30 de junio de 2025 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no cuenta con inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no mantiene inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

Arrendamientos operativos, actuando la Sociedad como arrendador

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento operativo no cancelable mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros por IPC:

	30.06.2025	31.12.2024		
	A - de 1 año	A - de 1 año	Desde 1 hasta 5 años	A + de 5 años
Total Ingresos por arrendamiento	1 073 198	2 787 021	2 638 844	1 319 422

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 5.850 m2, arrendados en Hoteles y apartamentos turísticos (17.870,04 m2 a 31 de diciembre de 2024).

(7) ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

Los activos financieros que mantiene la Sociedad a 30 de junio de 2025 lo componen fianzas

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

depositadas en entes públicos, depósitos bancarios a largo plazo y cuentas a cobrar con clientes, deudores y Administraciones Públicas.

En el cuadro siguiente se muestran de forma separada a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024:

	Euros			
	30 de junio del 2025		31 de diciembre del 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Activos financieros a coste				
Participaciones en empresas del grupo	-	-	5 253 378	-
Activos financieros a coste amortizado				
Créditos a terceros y créditos a empresas	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Otros activos financieros	598 128	34 671	598 128	34 471
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	91 200	-	191 749
Cientes empresas del grupo y asociadas	-	-	-	175 555
Otros créditos con las administraciones públicas	-	76 236	-	2 547
Deudores varios	-	140 203	-	124 733
Total	1 598 128	1 342 310	6 851 506	1 529 055

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

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la partida “Activos financieros no corrientes” recoge principalmente las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios de los activos inmobiliarios citados en la Nota 6 en señal de garantía y que la Sociedad ha depositado en los Organismos Públicos correspondientes.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad tiene pendiente de cobro 2 millones de euros de la venta de “Las Terrazas” cuya deuda vence en octubre de 2025 y 2026. La Sociedad tiene registrados estos importes pendientes de cobro en los epígrafes “Inversiones financieras a corto plazo” y “Inversiones financieras a largo plazo” del balance adjunto (Nota 6), clasificados en el cuadro anterior como “Créditos a terceros y créditos a empresas”.

(b) Clasificación de los activos financieros por vencimientos

La clasificación de los activos financieros en función de sus vencimientos a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	30 de junio del 2025			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Créditos a terceros y créditos a empresas	1 000 000	1 000 000	-	2 000 000
Otros activos financieros	34 671	598 128	-	632 799
Cientes por ventas y prestación de servicios	91 200	-	-	91 200
Otros créditos con las administraciones públicas	76 236	-	-	76 236
Deudores varios	140 203	-	-	140 203
	1 342 310	1 598 128	-	2 940 438

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	31 de diciembre del 2024			
	Euros			
	Menos de 1 año	Entre 1 y 5 años	Indeterminado	Total
Participaciones en empresas del grupo	-	-	5 253 378	5 253 378
Créditos a terceros y créditos a empresas	1 000 000	1 000 000	-	2 000 000
Otros activos financieros	34 471	598 128	-	632 599
Clientes por ventas y prestación de servicios	191 749	-	-	191 749
Cliente empresas del grupo y asociadas	175 555	-	-	175 555
Otros créditos con las administraciones públicas	2 547	-	-	2 547
Deudores varios	124 733	-	-	124 733
	<u>1 529 055</u>	<u>1 598 128</u>	<u>5 253 378</u>	<u>8 380 561</u>

(c) Participaciones en empresas del grupo

Con fecha 27 de marzo de 2025, la Sociedad realizó una aportación de socios a su sociedad participada Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. por importes de 200.000 euros, respectivamente, aumentando el importe de la inversión en dicha sociedad hasta un importe total de 5.453.378 euros.

Con fecha 9 de abril de 2025, la Sociedad ha vendido las participaciones que mantenía en dicha sociedad por un importe de 6.605.954 euros, habiendo recibido hasta la fecha cobros por un importe total de 4.969.044 euros y el resto del importe ha sido abonado por el comprador a Apartamentos Surfing Playa, S.A.U. para proceder a la cancelación de un préstamo hipotecario que mantenía sobre su activo inmobiliario.

Esta operación de venta de las participaciones ha generado un resultado neto negativo por importe de 484.334 euros que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al 31 de diciembre de 2024, las principales magnitudes contables de la inversión financiera que mantenía la Sociedad eran las siguientes:

31 de diciembre de 2024							
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, S.L.U. (*)	100%	79.334	(717.236)	385.895	(252.007)	324.065	5 253.378
TOTAL		79.334	(717.236)	385.895	(252.007)	324.065	5 253.378

(*) Sociedad no auditada

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

(8) EFFECTIVO 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	
	30.06.2025	31.12.2024
Tesorería	4.863.656	4.522.421
	<u>4.863.656</u>	<u>4.522.421</u>

No hay efectivo ni otros líquidos equivalentes con disponibilidad restringida a 30 de junio de 2025.

(9) PATRIMONIO NETO

(a) Capital

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el capital social de la Sociedad asciende a 11.292.420 euros y está representado por 11.292.420 acciones nominativas, 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 2025 es de 1,18 euros por acción (3,48 euros por acción a 31 de diciembre de 2024).

Los principales accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	30.06.2025	31.12.2024
Batipart Inmo Long Terme, S.A.S.	70,32%	70,32%
Euler Hermes Reinsurance AG	13,81%	13,81%
Allianz Invest Pierre	9,21%	9,21%
Otros accionistas con participación inferior al 5%	6,66%	6,66%
	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

(b) Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Reserva legal	2.258.484	2.258.484
Reservas voluntarias	10.919	10.919
	<u>2.269.403</u>	<u>2.269.403</u>

Reserva legal

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

A 30 de junio de 2025 la reserva legal de la Sociedad asciende a 2.258.484 euros (2.258.484 euros a 31 de diciembre del 2024).

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

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

(c) **Autocartera**

A 30 de junio de 2025 la Sociedad mantiene acciones propias por un valor de 377.004 euros (386.813 euros a 31 de diciembre de 2024). Durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y durante 2024 la Sociedad ha llevado a cabo operaciones con su cartera de acciones propias.

Durante los seis primeros meses de 2025 la Sociedad negoció 10 operaciones de compra, negociando 20.867 acciones con un precio medio de 2,56 euros por acción, y 15 operaciones de venta, negociando 38.545 acciones con un precio medio de 1,65 euros por acción.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad negoció 1 operación de compra, negociando 1.480 acciones con un precio de 3,36 euros por acción.

(d) **Dividendos pagados**

Durante los seis primeros meses de 2025 la Sociedad ha repartido dividendos por un importe de 3.200.770 euros.

(e) **Aportaciones de socios**

Durante los seis primeros meses de 2025 la Sociedad ha reembolsado aportación de socios por un importe de 12 millones de euros.

(10) **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 2025 y 31 de diciembre de 2024, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es como sigue:

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

	30 de junio de 2025		
	No corriente	Corriente	Total
	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	3.168.311	2.959.676	6.127.987
Otros pasivos financieros	336.502	51.634	388.136
Proveedores	-	493.636	493.636
Proveedores empresas del grupo	-	63.051	63.051
Anticipos de clientes	-	73.000	73.000
Total pasivos financieros	3.504.813	3.640.997	7.145.810

	31 de diciembre de 2024		
	No corriente	Corriente	Total
	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Pasivos financieros a coste amortizado:			
Pasivos financieros con entidades de crédito	9.237.442	1.881.711	11.119.153
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	248.391	248.391
Otros pasivos financieros	336.502	3.387	339.889
Proveedores	-	195.870	195.870
Proveedores empresas del grupo	-	121.980	121.980
Anticipos de clientes	-	150.000	150.000
Total pasivos financieros	9.573.944	2.601.339	12.175.283

(b) Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos

El detalle por vencimientos de los pasivos financieros a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30 de junio de 2025						Total
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros con entidades de crédito	2.959.676	712.039	2.456.273	-	-	-	6.127.987
Otros pasivos financieros	51.634	297.835	-	-	-	38.667	388.136
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	629.687	-	-	-	-	-	629.687
Total	3.640.997	1.009.874	2.456.273	-	-	38.667	7.145.810

	31 de Diciembre del 2024						Total
	Euros						
	1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	
Pasivos financieros con entidades de crédito	1.881.711	3.291.137	1.087.999	2.802.645	2.055.661	-	11.119.153
Otros pasivos financieros	3.387	297.835	-	-	-	38.667	339.889
Pasivos vinculados con act no corrientes mant para la venta	248.391	-	-	-	-	-	248.391
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	467.850	-	-	-	-	-	467.850
Total	2.601.339	3.588.972	1.087.999	2.802.645	2.055.661	38.667	12.175.283

La Sociedad ha otorgado garantías por los préstamos hipotecarios contratados (Nota 7). Los préstamos tienen un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen que oscila entre el 4,5% y 5,75%.

La Sociedad ha recibido fianzamientos por un valor total 20.113.300 euros para los inmuebles “El Puerto” y “Festa”, así como una garantía sobre los arrendamientos actuales y renovados y sobre el pasivo laboral derivado de despidos eventuales.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

(11) OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

En el epígrafe de Otros pasivos financieros no corrientes la Sociedad incluye 336.502 euros a 30 de junio de 2025 (mismo importe a 31 de diciembre del 2024) correspondientes a las fianzas y garantías entregadas a la Sociedad por los diferentes arrendatarios de los activos inmobiliarios.

(12) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Proveedores	493.636	195.870
Proveedores empresas del grupo y asociadas	63.051	121.980
Otras deudas con Administraciones Públicas	624.641	29.964
Anticipos de clientes	73.000	150.000
	1.254.328	497.814

(13) 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 las notas explicativas de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	30.06.2025	2024
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	17,86	13
Ratio de las operaciones pagadas	17,19	12,53
Ratio de operaciones pendientes de pago	26,42	13,00
(Euros)		
Total pagos realizados	994.204,24	1.109.032,00
Total pagos pendientes	14.997,66	6.737,00
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	985.129,24	1.051.675,00
(Nº de facturas)		
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	61	70
(Porcentaje)		
Importe pagado en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el importe total de pagos a proveedores	99,09%	94,83%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad sobre el total de facturas de proveedores	96,83%	56,00%

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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 la partida "Proveedores" y "Proveedores empresas de grupo y asociadas" del pasivo corriente del Balance.

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).

(14) POLÍTICA Y GESTIÓN DE RIESGOS

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

A juicio de los Administradores de la Sociedad 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 son suficientes.

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad 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 la Sociedad 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 a la Sociedad (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 la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad 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.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2025 por importe de 4.863.656 euros (4.522.421 euros a 31 de diciembre de 2024) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos (véase Nota 8).

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

(ii) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad 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.

La Sociedad 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 de la Sociedad.

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	30.06.2025	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	3.168.311	9.237.442
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	2.959.676	1.881.711
Sub-total deuda financiera (a)	6.127.987	11.119.153
Patrimonio neto (b)	21.682.925	34.206.068
Índice de apalancamiento (a / b)	0,28	0,33

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad 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 2025, 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 está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Entre las obligaciones que la Sociedad 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 las notas explicativas de los estados financieros intermedios, 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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, estima que cumplirá los requisitos establecidos por el régimen SOCIMI, o subsanará los eventuales incumplimientos en los periodos contemplados por el mismo.

(15) ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

(a) Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

<u>Saldos deudores</u>	Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Hacienda Pública deudora por IVA	74.689	1.000
Otros	1.547	1.547
	76.236	2.547

<u>Saldos Acreedores</u>	Euros	
	30.06.2025	31.12.2024
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	15.354
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	608.690	22
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	7.393	7.393
Otros	8.558	7.195
	624.641	29.964

(b) Conciliación del resultado contable y la base imponible

A 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, la base imponible fiscal se compone de los siguientes conceptos:

	Euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Beneficio antes de impuestos	2.667.818	521.679
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporales	-	-
Base imponible (Pérdidas)	2.667.818	521.679
Base imponible (Pérdidas) sujeta a Impuesto de Sociedades cuota	-	-
Base imponible (Pérdidas) sujeta al régimen Socimi, cuota fiscal 0%	2.667.818	521.679
Gasto/Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	-

A 30 de junio de 2024 la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

	Ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre	-
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	
a) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c) Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 198.756 euros a reserva legal Beneficios del 2018 propuestos a reservas: 240.759 euros a reserva legal Beneficios del 2019 propuestos a reservas: 519.825 euros a reserva legal Beneficios del 2020 propuestos a reservas: 1.208.861 euros a reserva legal Pérdidas del 2021 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.030.514 euros Pérdidas del 2022 propuestas a resultados negativos de ejercicios anteriores: 623.856 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	
a) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	Distribución de dividendos propuestos del 2019: 483.282 euros Distribución de dividendo a cuenta del 2020: 7.321.575 euros Distribución de dividendos propuestos del 2020: 4.324.073 euros
b) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	-
c) Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2018: 2.107.765 euros Distribución de dividendos propuestos del 2019: 4.195.143 euros Distribución de dividendos propuestos del 2023: 731.527 euros Distribución de dividendos propuestos del 2024: 3.200.770 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

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

	Dividendo del 2020: 20 de mayo de 2022 Dividendo del 2023: 13 de junio de 2024 Dividendo del 2024: 4 de junio de 2025
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Hotel y apartamentos turísticos Cecilia: 31 de enero de 2017 Apartamentos turísticos Las Terrazas: 21 de abril de 2016 Apartamentos turísticos Festa: 29 de diciembre de 2015 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.L.U: 24 de febrero de 2017
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Apartamentos turísticos Surfing Playa Hotel y apartamentos turísticos Cecilia. Apartamentos turísticos Las Terrazas 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	-

(16) INGRESOS ORDINARIOS

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

(17) OTROS INGRESOS

La facturación a los arrendatarios incluye refacturaciones de gastos asumidos por la Sociedad por importe de 45 miles de euros a 30 de junio de 2025 (regularización de -8,8 miles de euros a 30 de junio de 2024). Dicho importe se presenta, de acuerdo a su naturaleza, en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

(18) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de "Otros gastos de explotación" a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 son como sigue:

	Euros	
	30.06 2025	30 06 2024
Servicios de profesionales independientes	440.345	376.832
Primas de seguros	4.906	8.343
Gastos bancarios	1.278	1.205
Suministros	542	2.362
Retribución al Consejo de Administración	3.720	3.720
Tributos	94.550	64.650
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(60.396)	-
Otros gastos e ingresos de gestión corriente	38	4.433
	484.983	461.545

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
 (Expresado en euros)

(19) RESULTADO FINANCIERO

El detalle del resultado financiero a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos financieros		
Ingresos financieros por depósitos	16.887	48.967
Gastos financieros		
Gastos financieros por deudas con entidades de crédito	(249.706)	(576.791)
	(232.819)	(527.824)

(20) SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS

(a) Saldos con empresas asociadas y vinculadas

Los saldos con empresas asociadas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 corresponden en exclusiva a importes con la Sociedad Batipart Management Spain, S.L.

(b) Transacciones con empresas asociadas y vinculadas

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

A 30 de junio de 2025 el importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 155 miles de euros (346 miles de euros a 30 de junio de 2024).

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

Las retribuciones percibidas a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2025 por los miembros del Consejo de Administración, clasificadas por conceptos, han sido los siguientes:

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 12.000 euros anuales. A 30 de junio de 2025, el importe correspondiente a la remuneración a los consejeros independientes asciende a 6.000 euros (mismo importe a 30 de junio de 2024).

A 30 de junio de 2025 la Sociedad tiene 8 consejeros, hombres todos ellos (a 30 de junio de 2024 la Sociedad tenía 8 consejeros, 7 de ellos hombres y 1 mujer).

A 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, la Sociedad 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.

A 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

A 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección con el personal.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025
(Expresado en euros)

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, a 31 de diciembre de 2024, 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.

(21) INFORMACIÓN SOBRE EMPLEADOS

Durante los ejercicios terminados a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 la Sociedad no ha tenido ninguna persona empleada.

(22) HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios de auditoría devengados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. por la revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2025 han ascendido a 4.750 euros. La revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad dominante y sus dependientes a 30 de junio de 2024 ascendió a 4.750 euros.

(23) HECHOS POSTERIORES

En septiembre de 2025, la Sociedad ha vendido el activo inmobiliario Festamar ("El Estartit") por un precio de 10.190.000 euros.

A excepción de los indicado en el párrafo anterior, desde el cierre de los estados financieros intermedios terminados a 30 de junio de 2025 hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

ELAIA INVESTMENT SPAIN SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios correspondientes a seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Reunidos los Administradores de Elaia Investment Spain SOCIMI, S.A., con fecha de 30 de septiembre de 2025 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 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Los Estados Financieros Intermedios vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



D. Louis Bayon (Presidente)



D. Christian Cutaya



D. Ludovic Jacquot



D. Adrien Guedy



D. Yan Perchet



D. Jean-Louis Charon (independiente)



D. Nicolas Darius



D. Alain Ansaldi (independiente)

Madrid, a 30 de septiembre de 2025

