



## HISPANOTELS

Madrid, 16 de abril de 2021.

**HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI S.A.**, (la “Sociedad o “HISPANOTELS”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de 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 del segmento BME Growth, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

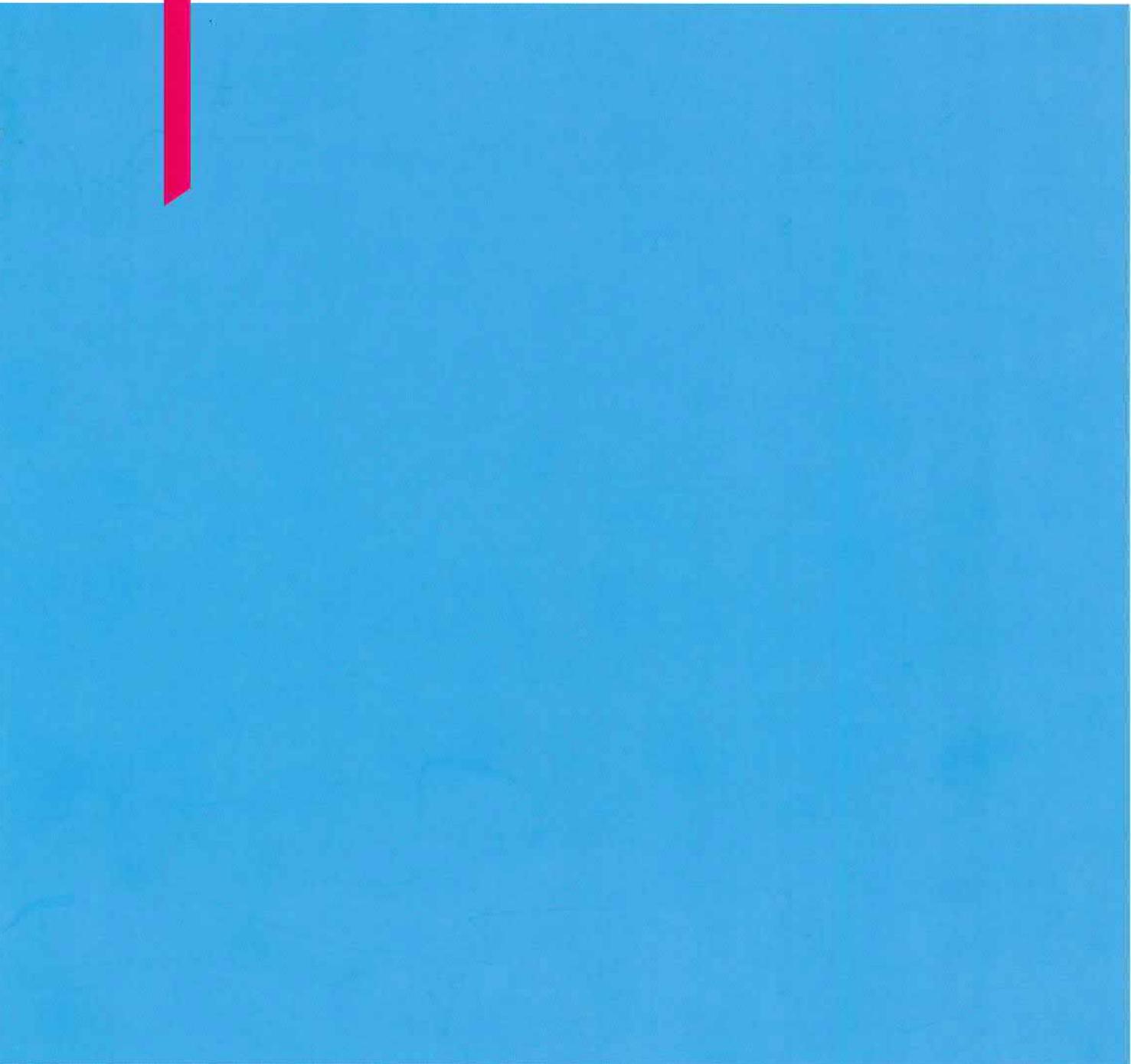
La Sociedad informa que ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios respecto del documento que se publicó, con la información financiera del 2018, el día 24 de abril de 2019.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad ([www.hispanotels.com](http://www.hispanotels.com))

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Octavio Fernández de la Reguera  
Secretario no consejero del Consejo de Administración  
**HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A**



# **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020 JUNTO CON EL  
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR  
UN AUDITOR INDEPENDIENTE

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2020:**

- Balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
- Memoria del ejercicio 2020

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020**

**HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Hispanotels Inversiones Socimi, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
<i>Valoración de activos inmobiliarios y derechos de superficie</i>	Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:
Los epígrafes de “inmovilizado material”, “inversiones inmobiliarias” y “Deudores comerciales no corrientes”, del balance al 31 de diciembre de 2020 incluyen los valores netos contables de los activos inmobiliarios y derechos de superficie de la Sociedad, de acuerdo con lo descrito en las notas 7, 8 y 9 de la memoria adjunta.	- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la determinación del valor realizable del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y los derechos de superficie al cierre del ejercicio.
La nota 5.3 de la memoria describe las políticas de evaluación del deterioro de este tipo de activos. Tal y como se describe en la nota, para la estimación del valor realizable, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración realizada por experto independiente que, siguiendo las técnicas de valoración generalmente aceptadas, incluye variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad. En este sentido, la nota 3.4 de la memoria adjunta, describe el escenario de incertidumbre sobre el que se han realizado las valoraciones de estos activos, así como los efectos actualmente conocidos que la situación de crisis del Covid-19 ha tenido en las operaciones del periodo y las principales actuaciones llevadas a cabo por la dirección de la Sociedad con objeto de mitigar los impactos futuros.	- Obtención del informe de tasación elaborado por un experto independiente, sobre las valoraciones de estos activos propiedad de la Sociedad, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.
El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de los activos inmobiliarios y derechos de superficie al 31 de diciembre de 2020 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.	- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
	- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2020.
	- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y los derechos de superficie.

#### *Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC 51273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)  
Socio - Auditor de cuentas

14 de abril de 2021



BDO AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/07504

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019  
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>67.548.792,91</b>	<b>69.198.261,51</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>6</b>	<b>2.017.395,96</b>	<b>2.309.067,68</b>
Fondo de comercio		2.017.395,96	2.309.067,68
<b>Inmovilizado material</b>	<b>7</b>	<b>3.187.903,38</b>	<b>5.044.558,85</b>
Terrenos y construcciones		2.915.537,55	3.147.006,22
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		272.365,83	103.512,61
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	1.794.040,02
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>53.894.709,66</b>	<b>52.841.768,43</b>
Terrenos		34.410.179,88	34.466.100,23
Construcciones		19.484.529,78	18.375.668,20
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>547.092,07</b>	<b>547.092,07</b>
Instrumentos de patrimonio		547.092,07	547.092,07
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>5.643.115,96</b>	<b>5.645.774,48</b>
Instrumentos de patrimonio		1.822.892,83	1.855.821,45
Valores representativos de deuda		0,00	961,62
Otros activos financieros		3.820.223,13	3.788.991,41
<b>Deudores comerciales no corrientes</b>	<b>9.2</b>	<b>2.258.575,88</b>	<b>2.810.000,00</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.478.156,17</b>	<b>7.035.057,08</b>
<b>Existencias</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Anticipos a proveedores		0,00	0,00
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>321.037,78</b>	<b>2.157.606,91</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9.2</b>	13.119,17	1.402.370,71
Deudores varios	<b>9.2</b>	9.499,52	10.156,52
Personal	<b>9.2</b>	0,00	276,92
Activos por impuesto corriente	<b>13</b>	168.284,64	614.682,92
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	130.134,45	130.119,84
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>3.592.574,62</b>	<b>4.484.926,09</b>
Otros instrumentos de patrimonio		3.018.018,71	2.397.376,31
Créditos a empresas		30.486,16	30.486,16
Otros activos financieros		544.069,75	2.057.063,62
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>564.543,77</b>	<b>392.524,08</b>
Tesorería		564.543,77	392.524,08
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>72.026.949,08</b>	<b>76.233.318,59</b>

*Las cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas.*

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>48.796.350,80</b>	<b>50.918.019,81</b>
Fondos propios	<b>11</b>	47.960.009,41	49.763.923,41
Capital		11.174.900,00	11.174.900,00
Capital escriturado		11.174.900,00	11.174.900,00
Prima de emisión		30.560.532,85	30.560.532,85
Reservas		5.616.102,12	4.987.007,43
Legal y estatutarias		1.357.365,75	874.516,27
Otras Reservas		4.258.736,37	4.112.491,16
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		-254.064,35	-276.379,05
Resultado del ejercicio		862.538,79	4.828.494,79
(Dividendo a cuenta)		0,00	-1.510.632,61
Ajustes por cambio de valor		-187.049,20	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.2	1.023.390,59	1.154.096,40
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.738.323,22</b>	<b>23.157.495,69</b>
Deudas a largo plazo	12	11.263.698,70	12.657.593,76
Deudas con entidades de crédito		10.524.203,12	11.916.448,18
Otros pasivos financieros		739.495,58	741.145,58
Pasivos por impuesto diferido	13	10.474.624,52	10.499.901,93
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.492.275,06</b>	<b>2.157.803,09</b>
Deudas a corto plazo		1.412.130,72	1.395.790,90
Deudas con entidades de crédito	12	1.388.411,25	1.382.322,35
Otros pasivos financieros	12	23.719,47	13.468,55
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		80.144,34	762.012,19
Proveedores	12.3	665,89	91.570,62
Acreeedores varios	12.3	5.250,32	24.943,85
Pasivo por impuesto corriente	13	0,00	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	54.134,39	624.809,74
Anticipos de clientes	12.3	20.093,74	20.687,98
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>72.026.949,08</b>	<b>76.233.318,59</b>

*Las cuentas anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas.*

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31.12.2020	31.12.2019
<b>Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>15.1</b>	<b>3.345.827,19</b>	<b>6.944.407,77</b>
Prestaciones de servicios		3.345.827,19	6.944.407,77
<b>Gastos de personal</b>	<b>15.2</b>	<b>-205.550,57</b>	<b>-203.773,99</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-176.288,01	-175.340,71
Cargas sociales		-29.262,56	-28.433,28
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>15.3</b>	<b>-1.306.056,32</b>	<b>-1.486.725,50</b>
Servicios exteriores		-1.068.025,55	-1.093.601,06
Tributos		-321.620,11	-309.535,10
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		83.589,34	-83.589,34
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>6, 7 y 8</b>	<b>-836.098,45</b>	<b>-809.772,91</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>9.2</b>	<b>130.705,81</b>	<b>131.321,17</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>7 y 8</b>	<b>-107.381,08</b>	<b>35.657,86</b>
Deterioros y pérdidas		-105.419,64	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		-1.961,44	35.657,86
<b>Otros resultados</b>		<b>34.442,66</b>	<b>-47.613,63</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.055.889,24</b>	<b>4.563.500,77</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>15.4</b>	<b>118.868,63</b>	<b>150.446,99</b>
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio, empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
Otros ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio de terceros		29.484,03	20.250,40
Otros ingresos de valores negociables y otros		89.384,60	130.196,59
<b>Gastos financieros</b>	<b>15.4</b>	<b>-182.661,18</b>	<b>-207.086,26</b>
Por deudas con terceros		-182.661,18	-207.086,26
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financiero</b>	<b>9.4</b>	<b>-143.811,72</b>	<b>322.203,83</b>
Cartera de negociación y otros		-143.811,72	322.203,83
<b>Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>14.253,82</b>	<b>-570,54</b>
Resultados por enajenaciones y otras		14.253,82	-570,54
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-193.350,45</b>	<b>264.994,02</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>862.538,79</b>	<b>4.828.494,79</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>862.538,79</b>	<b>4.828.494,79</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>862.538,79</b>	<b>4.828.494,79</b>

Las cuentas anuales, que forman una sola unidad, comprenden esta Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Balance, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 notas

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019  
(Expresado en Euros)

### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>862.538,79</b>	<b>4.828.494,79</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-187.049,20	0,00
Por valoración de instrumentos financieros	-187.049,20	0,00
Activos financieros disponibles para la venta	-187.049,20	0,00
Subvenciones	0,00	0,00
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>-187.049,20</b>	<b>0,00</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00
Subvenciones	-130.705,81	-131.321,17
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-130.705,81</b>	<b>-131.321,17</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>544.783,78</b>	<b>4.697.173,62</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019  
(Expresado en Euros)

### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones propias)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	(Dividendo a cuenta)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Escriturado	No exigido								
<b>A) SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE 2018</b>	11.174.900,00	-	30.560.532,85	4.743.208,28	-282.178,43	2.299.930,82	-	-801.276,25	1.285.417,57	48.980.534,84
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.828.494,79	-	-	-131.321,17	4.697.173,62
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	2.421,42	5.799,38	-	-	-1.510.632,61	-	-1.502.411,81
II. <i>Aumentos de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. (-) Distribución de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-1.510.632,61	-	-1.510.632,61
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	2.421,42	5.799,38	-	-	-	-	8.220,80
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	241.377,73	-	-2.299.930,82	-	801.276,25	-	-1.257.276,84
<b>B) SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE 2019</b>	11.174.900,00	-	30.560.532,85	4.987.007,43	-276.379,05	4.828.494,79	-	1.510.632,61	1.154.096,40	50.918.019,81
I. Ajustes por errores 2019	-	-	-	51.337,93	-	-	-	-	-	51.337,93
<b>C) SALDO AJUSTADO, AL INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>	11.174.900,00	-	30.560.532,85	5.038.345,36	-276.379,05	4.828.494,79	-	1.510.632,61	1.154.096,40	50.969.357,74
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	862.538,79	-187.049,20	-	-130.705,81	544.783,78
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	94.907,28	22.314,70	-4.345.645,31	-	1.510.632,61	-	-2.717.790,72
II. <i>Aumentos de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	93.615,28	-	-4.345.645,31	-	1.510.632,61	-	-2.741.397,42
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	1.292,00	22.314,70	-	-	-	-	23.606,70
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	482.849,48	-	-482.849,48	-	-	-	-
<b>C) SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE 2020</b>	11.174.900,00	-	30.560.532,85	5.616.102,12	-254.064,35	862.538,79	-187.049,20	0,00	1.023.390,59	48.796.350,80

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019

(Expresado en euros)

	Notas	31.12.20	31.12.19
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		862.538,79	4.828.494,79
Ajustes al resultado		922.534,83	461.389,20
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	836.098,46	809.772,91
Correcciones valorativas por deterioro	7 y 8	21.830,29	83.589,34
Imputación de subvenciones	9.2	-130.705,81	-131.321,17
Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		1.961,44	-35.657,86
Resultado por bajas y enajenación de instrumentos financieros		-14.253,82	570,54
Ingresos financieros	15.4	-118.868,63	-150.446,99
Gastos financieros	15.4	182.661,18	207.086,26
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.4	143.811,72	-322.203,83
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.403.289,96</b>	<b>1.832.471,85</b>
Existencias		0,00	152.957,56
Deudores y otras cuentas a cobrar	9.2	1.836.569,13	-366.074,55
Otros activos corrientes	9	762.793,57	565.863,80
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	-1.128.266,13	539.146,36
Otros activos y pasivos no corrientes	9.2	932.193,39	940.578,68
Otros pasivos corrientes		0,00	0,00
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>382.605,73</b>	<b>-56.639,27</b>
Pago de intereses	15.4	-182.661,18	-207.086,26
Cobro de dividendos		0,00	0,00
Cobro de intereses	15.4	118.868,63	150.446,99
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	14	446.398,28	0,00
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>4.570.969,31</b>	<b>7.065.716,57</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-35.752,09</b>	<b>-4.099.567,01</b>
Empresas de grupo y asociadas		0,00	0,00
Inmovilizado material	7	-9.269,11	-862.056,64
Inversiones inmobiliarias	8	-23.824,46	-2.414.847,50
Otros activos financieros	9	-2.658,52	-822.662,87
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>179.838,71</b>	<b>112.593,82</b>
Inmovilizado material	7	179.838,71	112.593,82
Otros activos financieros	9	0,00	0,00
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>144.086,62</b>	<b>-3.986.973,19</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>22.314,70</b>	<b>5.799,38</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	11	22.314,70	5.799,38
Amortización de instrumentos de patrimonio	11	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	9.2	0,00	0,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>-1.823.953,52</b>	<b>-386.834,95</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	12	5.350.505,08	11.209.319,27
Otras deudas		8.600,92	13.164,97
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	12	-7.183.059,52	-11.609.319,19
Otras deudas		0,00	0,00
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-2.741.397,42</b>	<b>-2.767.909,37</b>
Dividendos	11.5	-2.741.397,42	-2.767.909,37
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>-4.543.036,24</b>	<b>-3.148.944,94</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>172.019,69</b>	<b>-70.201,56</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	9.5	392.524,08	462.725,64
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	9.5	564.543,77	392.524,08

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Flujos de Efectivo, el Balance, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria adjunta, que consta de 23 Notas*

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó como TAXDIR, S.A. mediante escritura otorgada el 19 de diciembre de 1947 ante el Notario Riera Aisa, causó inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3558, folio 112, hoja M-60059. Igualmente, figura inscrita en el censo de entidades jurídicas del Ministerio de Hacienda con el código de identificación fiscal A-08077976.

En fecha 12 de septiembre del 2017 los socios en Junta General acordaron el cambio de denominación social de TAXDIR, S.A. a TAXDIR SOCIMI, S.A., adoptando la denominación de SOCIMI, la modificación de los estatutos para adaptar el objeto social y la aplicación del Régimen Fiscal Especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8, apartado 2 de la Ley 11/2009 sobre SOCIMIS. Se eleva a público el 22 de septiembre del 2017.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2017.

Con fecha 28 de diciembre del 2017, se elevan a público los acuerdos alcanzados en la Junta de Accionistas celebrada el día 21 de noviembre del 2017, entre los cuales se aprobó el cambio de denominación al actual, siendo anteriormente TAXDIR SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, calle Zurbano 83, 1º y tiene duración indefinida.

La actividad de la sociedad es el arrendamiento de Inmuebles.

Constituye su objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de las Cuentas Anuales están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

### **Operaciones societarias**

Con fecha 15 de enero del 2018 se registró en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de las sociedades LANCEROS SOCIMI, S.A. y FOMENTO INMOBILIARIO RUSTICO Y URBANO SOCIMI, S.A., como sociedades absorbidas siendo TAXDIR SOCIMI, S.A. la sociedad absorbente. Dicha fusión fue aprobada por la Junta de Accionistas con fecha 21 de noviembre del 2017.

Como consecuencia de la fusión, LANCEROS SOCIMI, S.A y FOMENTO INMOBILIARIO RUSTICO Y URBANO SOCIMI, S.A., se extinguen y fueron absorbidas por TAXDIR SOCIMI, S.A., ahora HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A., que adquirió en bloque a título universal, la totalidad del patrimonio de las Sociedades absorbidas de conformidad con los balances de referencia para la fusión cerrados al 21 de noviembre del 2017, quedando la sociedad absorbente plenamente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de las absorbidas sin reserva, excepción ni limitación conforme a la Ley.

Todo ello según resulta del acuerdo de fusión y de lo previsto en los artículos 30 y siguientes de la Ley 30/2009, de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

La fusión tiene efectos contables desde el 21 de noviembre del 2017, disponiendo la Sociedad de un listado detallado de cada uno de los bienes recibidos en la mencionada fusión con indicación expresa de su fecha de adquisición.

La Sociedad ejerció la opción del Régimen Fiscal Especial previsto para las Fusiones, Escisiones, Aportaciones de Activos y Canje de Valores, del Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, con motivo de la operación de fusión por absorción mencionada anteriormente.

En fecha 14 de diciembre de 2018 la sociedad se incorporó al BME Growth de BME MTF Equity (antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil).

A este efecto, designó como asesor registrado para revisar que la Sociedad cumplía con los requisitos para su incorporación al MAB así como para asesorarle en el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden como participante del mercado a Renta 4 Corporate, S.A.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales con respecto a información de cuestiones medioambientales.

### 2. REGIMEN SOCIMI

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 (“LSOCIMI”). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 2. Obligación de Inversión:

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

- 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 de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - 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.
5. Obligación de información: (véase nota 21). Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus estados financieros la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A., estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que en su caso, resulten procedentes.

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 los 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.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### **3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

#### **3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE**

Las Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, y en particular por su última actualización aprobada por Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) en relación a la información a desglosar en la memoria de Cuentas Anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **3.2. IMAGEN FIEL**

Las Cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, así como de los flujos de efectivo. Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

#### **3.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las Cuentas Anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 3.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las Cuentas Anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las Cuentas Anuales:

- Evaluación del principio en empresas en funcionamiento (Nota 3.7).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material (Notas 5.2 y 5.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 5.2, 5.3, 6, 7 y 8).
- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (Nota 12).
- Valoración por la situación de la pandemia por COVID-19 (nota 3.7)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2020, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios son los siguientes:

#### **Deterioro del valor 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 los activos inmobiliarios. Para determinar este valor razonable la Sociedad ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de los activos inmobiliarios en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual, así como en algunos casos a través del método de comparación (Nota 5.2 y 5.3).

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

La pandemia derivada del Covid-19, ha impactado los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor. Por tanto, las valoraciones realizadas por terceros externos independientes, Savills, se emiten sobre la base de “incertidumbre sustancial en la valoración” de acuerdo a DBPV 3 y OBPVA 10 del libro Rojo de RICS Global Standards, circunstancia que requerirá un seguimiento de la evolución de la situación macroeconómica y del mercado inmobiliario en el futuro próximo y su incidencia en el valor de mercado de los activos.

### 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 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.

### Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado 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%. El Consejo de Administración de la Sociedad, realiza 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 del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

### **3.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

De acuerdo a la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del periodo terminado el 31 de diciembre de 2020 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2019.

### **3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

La aplicación de los nuevos criterios contables recogidos en el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016 no ha comportado cambios significativos en la valoración o presentación de las partidas que comprenden las presentes cuentas anuales.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### **3.7. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 2.985.881,11 euros por lo que el pasivo corriente se financia automáticamente con el activo corriente. En consecuencia, el Consejo de Administración de la sociedad no considera la existencia de incertidumbres que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas Cuentas Anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

A raíz del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, se produjo el cierre al público de los establecimientos hoteleros propiedad de la sociedad y que mantiene en alquiler.

Derivado de la situación de crisis provocada por el Covid-19, que ha llevado a la Sociedad a la formalización de acuerdos con los principales arrendatarios para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020.

Debido a esta situación excepcional, la Sociedad ha llegado a acuerdos con los arrendatarios para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020, que eventualmente se compensarán con un incremento de la renta variable en ejercicios sucesivos, si bien, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad no tiene elementos de juicio para estimar ni el plazo ni la cuantía de la eventual compensación de la pérdida de ingresos en el ejercicio 2020 con el aumento que se pudiera producir por el incremento pactado en los acuerdos alcanzados de la renta variable para los ejercicios futuros.

El impacto en la Sociedad ha sido una reducción en el ejercicio 2020 de los ingresos de la sociedad y su resultado neto respecto al ejercicio 2019 de un 52% y 82%, respectivamente. Sin embargo, en función de la evaluación efectuada con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se estima en cuestión ni la continuidad del negocio ni el funcionamiento de la empresa.

### **3.8. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la presente Memoria.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 4. APLICACION DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

La aplicación del resultado del ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Ejercicio 2019</b>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	862.538,79	4.828.494,79
<b>TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN</b>		<b>4.828.494,79</b>
<b>APLICACIÓN A</b>	<b>Ejercicio 2020</b>	<b>Ejercicio 2019</b>
Reserva Legal	86.253,88	576.464,76
Reserva Voluntaria		0,00
Dividendos	776.284,91	4.252.030,03
<b>TOTAL APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO</b>	<b>862.538,79</b>	<b>4.828.494,79</b>

#### Limitación para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distributable al Accionista.

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad no tenía la reserva legal totalmente dotada.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

#### 5.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los bienes comprendidos en el inmovilizado intangible se valorarán por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y por las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe correspondiente de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las reversiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los inmovilizados materiales y se explican posteriormente.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han reconocido deterioros que afecten al inmovilizado intangible.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangible se distribuye linealmente en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años
Fondo de comercio	10

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en una combinación de negocios se valora, en la fecha de la adquisición, a su coste, siendo éste el exceso del coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos. Tras el reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora a su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, las pérdidas por deterioro acumuladas. Se realizan las pruebas de deterioro de valor del fondo de comercio anualmente, o con más frecuencia si los acontecimientos o cambios de las circunstancias indican que el valor en libros pueda haberse deteriorado.

Con el propósito de comprobar el deterioro del valor, el fondo de comercio adquirido en una combinación de negocios es asignado, desde la fecha de adquisición, entre cada una de las unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo de la empresa, sobre los que se espere que recaigan los beneficios de las sinergias de la combinación de negocios. La posible pérdida de valor se determina mediante el análisis del valor recuperable de dicha unidad generadora de efectivo y, en caso que éste sea inferior al valor neto contable, se reconoce una pérdida irreversible por deterioro en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

El fondo de comercio se amortiza durante su vida útil, estimada en 10 años (salvo prueba en contrario), siendo su recuperación lineal. Dicha vida útil se ha determinado de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le ha asignado fondo de comercio.

### 5.2. INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material se encuentra valorado por su precio de adquisición neto de la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, del importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

El coste de producción de los elementos del inmovilizado material fabricados o construidos por la Sociedad, se obtiene añadiendo, al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes, corresponden al periodo de fabricación o construcción y son necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas.

El precio de adquisición incluye, en su caso:

1. El efecto de la actualización de balances efectuada en el ejercicio 1996 según lo dispuesto en el Real Decreto Ley 7/1997 y desarrollado en el Real Decreto 2.607/1996, en base al que, la Sociedad procedió a actualizar sus inmovilizados materiales.
2. Los gastos financieros correspondientes a financiación externa devengados durante el período de construcción o fabricación hasta la puesta en condiciones de funcionamiento.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 3. La estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material, que representan un aumento de la capacidad, productividad o un alargamiento de la vida útil, se capitalizan como mayor valor de los correspondientes bienes, una vez dados de baja los valores contables de los elementos que hayan sido sustituidos.

El inmovilizado material, neto en su caso del valor residual del mismo, se amortiza distribuyendo linealmente el coste de los diferentes elementos que componen dicho inmovilizado entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Sociedad espera utilizarlos, según el siguiente cuadro:

Elementos	Años vida util
Construcciones	25-50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	6,25
Otro inmovilizado	5

El importe en libros de un elemento de inmovilizado material se da de baja en cuentas por su enajenación o disposición por otra vía; o cuando no se espera obtener beneficios o rendimientos económicos futuros por su uso, enajenación o disposición por otra vía.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material o de alguna unidad generadora de efectivo, en cuyo caso, se estiman los importes recuperables y se efectúan las correcciones valorativas necesarias.

### 5.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

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.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

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 gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida util
Construcciones	25-50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 8).

### ***Deterioro del valor de inmovilizado material (terrenos y construcciones), inversiones inmobiliarias y el derecho de superficie***

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

La Sociedad, dota las oportunas provisiones de depreciación de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al valor contable. Los Administradores de la Sociedad, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (SAVILLS AGUIRRE NEWMAN VALORACIONES Y TASACIONES, S.A.U.). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en el año 2017 “RICS Valuation-Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2017) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación: “El importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción”.

### 5.4 ARRENDAMIENTOS

#### *Arrendamiento financiero*

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad, no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

#### *Arrendamiento operativo*

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 5.5 ACTIVOS FINANCIEROS

#### Clasificación y valoración

##### ***Préstamos y partidas a cobrar:***

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### ***Inversiones mantenidas hasta el vencimiento***

Corresponden a valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, que comportan cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo, y para los que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

En valoraciones posteriores, 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.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### ***Activos y pasivos financieros mantenidos para negociar***

Un activo y pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar cuando:

- a) Se adquirió/emitió con el propósito de venderlo en el corto plazo.
- b) Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
- c) Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Son aquellos adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros gestionados conjuntamente con el objetivo de obtener ganancias en el corto plazo.

El hecho de que un pasivo financiero se utilice para financiar actividades de negociación no implica por sí mismo su inclusión en esta categoría.

Los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, se valoran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transacción, y que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les son directamente atribuibles se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio.

Posteriormente, se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputarán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

### ***Activos financieros disponibles para la venta***

En esta categoría se incluye los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable o precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Posteriormente, se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

No obstante, lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

También se registran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor.

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias cuando existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, o grupo de activos con similares características de riesgo, se ha deteriorado ocasionándose:

- a) En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, bien por insolvencia del deudor o por otras causas; o
- b) En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. A tales efectos se consideran prolongados aquellos descensos que se producen durante un periodo superior a 18 meses, y significativos aquellos que comportan una caída de la cotización de más de un 40%.

### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

## 5.6 PASIVOS FINANCIEROS

### Clasificación y valoración

#### *Débitos y partidas a pagar:*

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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 valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

## 5.7 INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, 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, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

### 5.8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

### 5.9 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance como provisiones cuando la sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la Memoria de las Cuentas Anuales, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

### 5.10 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

#### Régimen 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 la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 12 de septiembre de 2017 la Sociedad adoptó la decisión de acogerse al régimen regulado por la ley SOCIMI, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") con efectos a partir de 1 de enero de 2018. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 19 de septiembre de 2017.

### 5.11 INGRESOS Y GASTOS

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo estimado de duración del contrato.

En el ejercicio 2020 al que se refieren las presentes Cuentas Anuales, la sociedad, a raíz de la situación de crisis provocada por el Covid-19, ha procedido a la formalización de acuerdos con los principales arrendatarios para la concesión de reducciones de rentas arrendaticias de carácter fijo. El importe de dichas reducciones se ha imputado íntegramente en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 a medida que se han devengado.

### **5.12 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

### **5.13 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Las transacciones con partes vinculadas, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

### **5.14 PATRIMONIO NETO**

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### **5.15 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad se presentan en euros. La Sociedad no ha tenido transacciones en moneda distinta al euro.

### **5.16 INFORMACIÓN SEGMENTADA**

En la presente Memoria de las Cuentas Anuales se presenta información segmentada por mercado geográfico.

### **5.17 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2020	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2020
<b>Coste:</b>					
Fondo de comercio	2.916.717,09	0,00	0,00	0,00	2.916.717,09
<b>Total Coste:</b>	<b>2.916.717,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.916.717,09</b>
<b>Amortización:</b>					
Fondo de comercio	-607.649,41	-291.671,72	0,00	0,00	-899.321,13
<b>Total Amortización:</b>	<b>-607.649,41</b>	<b>-291.671,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-899.321,13</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>2.309.067,68</b>	<b>-291.671,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.017.395,96</b>

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2019	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2019
<b>Coste:</b>					
Fondo de comercio	2.916.717,09	0,00	0,00	0,00	2.916.717,09
<b>Total Coste:</b>	<b>2.916.717,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.916.717,09</b>
<b>Amortización:</b>					
Fondo de comercio	-315.977,69	-291.671,71	0,00	0,00	-607.649,41
<b>Total Amortización:</b>	<b>-315.977,69</b>	<b>-291.671,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-607.649,41</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>2.600.739,40</b>	<b>-291.671,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.309.067,68</b>

#### Otra información

El Fondo de comercio surgió en el ejercicio 2017 como consecuencia de la fusión por absorción de las sociedades Lanceros, SOCIMI, S.A. y Fomento Inmobiliario Rústico y Urbano, SOCIMI, S.A. (sociedades absorbidas) que fue llevada a cabo por la propia sociedad, Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. (absorbente). (Nota 1). Los efectos contables de la fusión se produjeron desde el 21 de noviembre del 2017.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de las que dispone la Sociedad, las previsiones de los flujos de caja atribuibles a las unidades generadoras de efectivo o grupos de ellas a los que se encuentra asignado el fondo de comercio permiten recuperar su valor neto registrado a 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, no se ha realizado ninguna corrección valorativa ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

El fondo de comercio se amortiza en un plazo sistemático de 10 años desde su alta.

### 7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2020	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2020
<b>Coste</b>					
Terrenos	2.275.482,01	0,00	0,00	0,00	2.275.482,01
Construcciones	3.120.671,72	0,00	-347.615,40	9.218,00	2.782.274,32
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	176.821,26	902,00	-12.261,90	200.813,62	366.274,98
Inmovilizado en Curso y anticipos	1.794.040,02	8.367,11	0,00	-1.802.407,13	0,00
<b>Total Coste:</b>	<b>7.367.015,01</b>	<b>9.269,11</b>	<b>-359.877,30</b>	<b>-</b>	<b>5.424.031,31</b>
<b>Amortización</b>					
Terrenos y Construcciones	-1.127.249,88	-21.241,49	140.307,21	0,00	-1.008.184,16
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-73.308,65	-32.862,41	12.261,91	0,00	-93.909,15
Inmovilizado en Curso y anticipos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Amortización:</b>	<b>-</b>	<b>-54.103,90</b>	<b>152.569,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro de valor</b>					
Terrenos y bienes naturales	-472.817,79	-23.064,92	0,00	0,00	-495.882,71
Construcciones	-649.079,84	-14.580,10	25.508,03	0,00	-638.151,91
<b>Total Deterioro de Valor:</b>	<b>-</b>	<b>-37.645,02</b>	<b>25.508,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>5.044.558,85</b>	<b>-82.479,81</b>	<b>-181.800,15</b>	<b>-</b>	<b>3.187.903,38</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.2019
<b>Coste</b>					
Terrenos	2.335.482,01	0,00	-60.000,00	0,00	2.275.482,01
Construcciones	3.139.538,32	0,00	-18.866,60	0,00	3.120.671,72
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	165.160,53	11.660,73	0,00	0,00	176.821,26
Inmovilizado en Curso y anticipos	949.836,16	844.203,86	0,00	0,00	1.794.040,02
<b>Total Coste:</b>	<b>6.590.017,02</b>	<b>855.864,59</b>	<b>-78.866,60</b>	<b>0,00</b>	<b>7.367.015,01</b>
<b>Amortización</b>					
Terrenos y Construcciones	-1.095.775,30	-33.405,22	1.930,64	0,00	-1.127.249,88
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-61.221,49	-18.279,21	6.192,05	0,00	-73.308,65
Inmovilizado en Curso y anticipos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Amortización:</b>	<b>-1.156.996,79</b>	<b>-51.684,43</b>	<b>8.122,69</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.200.558,53</b>
<b>Deterioro de valor</b>					
Terrenos y bienes naturales	-472.817,79	0,00	0,00	0,00	-472.817,79
Construcciones	-649.079,84	0,00	0,00	0,00	-649.079,84
<b>Total Deterioro de Valor:</b>	<b>-1.121.897,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.121.897,63</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>4.311.122,60</b>	<b>804.180,16</b>	<b>-70.743,91</b>	<b>0,00</b>	<b>5.044.558,85</b>

Los movimientos más relevantes del inmovilizado material durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020, se corresponden a:

Se han terminado las obras en curso que a 31.12.2019 ascendían a 1.794.040,02 euros y se ha traspasado dicha cuenta a inmovilizado material 210.031,62 euros y el resto a inversiones inmobiliarias. Dichas obras estaban relacionadas con el acuerdo que tenía la sociedad absorbida Lanceros, SOCIMI, S.A. con el arrendatario de uno de los hoteles actualmente propiedad de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A.

- En el ejercicio 2020 la sociedad ha puesto de manifiesto deterioros adicionales a los registrados por la compañía en el inmovilizado material de acuerdo a la valoración de la compañía Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

También ha revertido el deterioro de los locales 3 y 7 vendidos en el ejercicio.

- Las bajas que se han producido durante el año 2020, corresponden a las ventas de los locales 3 y 7 de la Urbanización Castellonou, Castelló de Ampurias, Gerona, por el cual la Sociedad ha registrado una pérdida de 1.961,44 euros, respectivamente, en la cuenta de resultados.

### Otra información

La Sociedad tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen elementos totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los hoteles Zurbano I y II, Balboa y el local de la calle Cedaceros de Madrid, son garantía de pasivo de la sociedad.

El análisis del deterioro de los activos materiales, se ha realizado en base a las hipótesis descritas en la nota "Otra Información" de la nota 8.

## 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2020	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2020
<b>Coste</b>					
Terrenos	34.475.042,23	0,00	0,00	0,00	34.475.042,23
Construcciones	21.554.075,39	23.824,46	0,00	1.592.375,51	23.170.275,36
<b>Total Coste:</b>	<b>56.029.117,62</b>	<b>23.824,46</b>	<b>0,00</b>	<b>1.592.375,5</b>	<b>57.645.317,59</b>
<b>Amortización</b>					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-3.176.932,86	-490.322,84	0,00	0,00	-3.667.255,70
<b>Total Amortización:</b>	<b>-3.176.932,86</b>	<b>-490.322,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.667.255,70</b>
<b>Deterioro de valor</b>					
Terrenos y bienes naturales	-8.942,00	-55.920,35	0,00	0,00	-64.862,35
Construcciones	-1.474,33	-17.015,55	0,00	0,00	-18.489,88
<b>Total Deterioro de Valor:</b>	<b>-10.416,33</b>	<b>-72.935,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-83.352,23</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>52.841.768,43</b>	<b>-539.434,28</b>	<b>0,00</b>	<b>1.592.375,51</b>	<b>53.894.709,66</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 01.01.2019	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.2019
<b>Coste</b>					
Terrenos	32.514.928,11	1.960.114,12	0,00	0,00	34.475.042,23
Construcciones	21.099.342,01	454.733,38	0,00	0,00	21.554.075,39
<b>Total Coste:</b>	<b>53.614.270,12</b>	<b>2.414.847,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.029.117,62</b>
<b>Amortización</b>					
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	-2.710.516,10	-466.416,76	0,00	0,00	-3.176.932,86
<b>Total Amortización:</b>	<b>-2.710.516,10</b>	<b>-466.416,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.176.932,86</b>
<b>Deterioro de valor</b>					
Terrenos y bienes naturales	-8.942,00	0,00	0,00	0,00	-8.942,00
Construcciones	-1.474,33	0,00	0,00	0,00	-1.474,33
<b>Deterioro de Valor:</b>	<b>-10.416,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-10.416,33</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>50.893.337,69</b>	<b>1.948.430,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52.841.768,43</b>

Al 31 de diciembre de 2020 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con los siguientes activos:

Nombre	Lugar	Finalidad	VNC 31.12.20
HOTEL ZURBANO I	Madrid	Arrendamiento	665.894,85
HOTEL ZURBANO II	Madrid	Arrendamiento	18.787.225,47
HOTEL BALBOA	Madrid	Arrendamiento	19.245.115,47
HOTEL ALCORCON	Madrid	Arrendamiento	5.837.770,76
HOTEL VALLADOLID	Valladolid	Arrendamiento	3.714.561,16
HOTEL LA PERDIZ	Jaén	Arrendamiento	153.644,87
HOTEL EL CIERVO	Zaragoza	Arrendamiento	132.428,49
LOCAL C/ COLOMBIA	Madrid	Arrendamiento	2.143.000,00
APARTAMENTO 307	Madrid	Arrendamiento	437.553,39
APARTAMENTO 309	Madrid	Arrendamiento	422.446,60
OFICINA CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	1.395.901,46
GARAJE CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	369.167,14
LOPE DE VEGA 2º D	Madrid	Arrendamiento	304.122,44
LOPE DE VEGA 3º D	Madrid	Arrendamiento	285.877,56
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>53.894.709,66</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2019 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con los siguientes activos:

Nombre	Lugar	Finalidad	VNC 31.12.19
HOTEL ZURBANO I	Madrid	Arrendamiento	712.238,21
HOTEL ZURBANO II	Madrid	Arrendamiento	18.903.888,64
HOTEL BALBOA	Madrid	Arrendamiento	17.842.385,14
HOTEL ALCORCON	Madrid	Arrendamiento	5.889.941,40
HOTEL VALLADOLID	Valladolid	Arrendamiento	3.774.195,68
HOTEL LA PERDIZ	Jaén	Arrendamiento	162.621,50
HOTEL EL CIERVO	Zaragoza	Arrendamiento	149.309,77
LOCAL C/ COLOMBIA	Madrid	Arrendamiento	2.160.867,40
APARTAMENTO 307	Madrid	Arrendamiento	411.370,21
APARTAMENTO 309	Madrid	Arrendamiento	444.417,93
OFICINA CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	1.402.290,58
GARAJE CEDACEROS	Madrid	Arrendamiento	370.269,19
LOPE DE VEGA 2º D	Madrid	Arrendamiento	318.508,62
LOPE DE VEGA 3º D	Madrid	Arrendamiento	299.464,16
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>52.841.768,43</b>

Durante el ejercicio 2020, tal y como se ha comentado en la Nota 7, se ha traspasado a las correspondientes cuentas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias las obras de adaptación y mejora llevadas a cabo en uno de los hoteles propiedad de la sociedad a fin de mejorar las instalaciones fijas y móviles del hotel y que este obtuviera una categoría de 4 estrellas. En marzo de 2020 se terminaron las obras y, por tanto, se traspasó de inmovilizado material en curso a las correspondientes cuentas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias.

En el ejercicio 2019 las altas en las inversiones inmobiliarias corresponden a las adquisiciones de los inmuebles de la calle Cedaceros (oficina y plazas de garaje) y de los dos pisos de la calle Lope de Vega, todos ellos en Madrid.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 a su valor contable neto y bruto contable es el siguiente:

Tipología	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	VNC 31.12.20
HOTELES	7	52.142.362,74	-3.605.721,67	48.536.641,07
LOCALES (1A, 1B, 2, Garaje)	4	2.185.000,00	-42.000,00	2.143.000,00
APARTAMENTOS (307 y 309, Lope de Vega 2D y 3D)	4	1.541.704,85	-91.704,86	1.449.999,99
OFICINAS (Cedaceros, Garaje)	2	1.776.250,00	-11.181,40	1.765.068,60
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>57.645.317,5</b>	<b>-</b>	<b>53.894.709,66</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Tipología	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	VNC 31.12.19
HOTELES	7	50.575.083,06	-3.140.502,72	47.434.580,34
LOCALES (1A, 1B, 2, Garaje)	4	2.185.000,00	-24.132,60	2.160.867,40
APARTAMENTOS (307 y 309, Lope de Vega 2D y 3D)	4	1.492.784,56	-19.023,64	1.473.760,92
OFICINAS (Cedaceros, Garaje)	2	1.776.250,00	-3.690,23	1.772.559,77
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>56.029.117,62</b>	<b>-3.187.349,19</b>	<b>52.841.768,43</b>

El detalle de los activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Localización	VBC 31.12.20	VBC 31.12.19
Madrid	52.180.102,16	50.583.122,19
Valladolid	3.900.000,00	3.900.000,00
Jaén	990.822,67	971.602,67
Zaragoza	574.392,76	574.392,76
<b>TOTAL</b>	<b>57.645.317,59</b>	<b>56.029.117,62</b>

### Otra información

Durante el ejercicio 2020, la sociedad ha dotado nuevos deterioros en las inversiones inmobiliarias por importe de 72.935,89 euros. En el ejercicio anterior, la sociedad no registró deterioros adicionales a los reconocidos en ejercicios anteriores.

**Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.:**

Según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de los activos inmobiliarios es de 98.707.000,00 €. Este valor incluye tanto activos del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias, así como el derecho de superficie que se refleja en la partida de "Deudores comerciales no corrientes" del balance.

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.
- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.
- El valor agregado de los inmuebles que incorpora los costes de transacción reducidos, es de 98.707.000,00 € sin IVA.
- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Normas Profesionales (2017) ("el Libro Rojo").
- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.
- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de Savills Aguirre Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.
- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

### 8.1. ARRENDAMIENTOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración que va desde unos meses, como en el caso de los apartamentos de la compañía, hasta 40 años en el caso de los contratos de duración más larga y que corresponden a algunos de los hoteles de la sociedad.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 3.345.827,19 euros en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 (6.944.407,77 euros en 2019).

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, se muestra a continuación:

	M2 Superficie Bruta Alquilable	
	Superficie S/R	Superficie B/R
Hotel Zurbano I y II	10.589,00	3.297,00
Hotel Balboa	4.619,00	815,00
Hotel Alcorcón	3.976,00	1.563,00
Hotel Valladolid	3.010,00	2.784,00
Hotel La Perdiz	5.601,00	-
Hotel El Ciervo y E.S.	56.513,00	-
Locales Comerciales C/Colombia	610,00	72,00
Garaje y Trastero C/ Colombia	4,60	711,50
Apartamento 307	83,00	-
Apartamento 309	83,00	-
Oficina Cedaceros	535,84	-
Garaje Cedaceros	-	150,00
Lope de Vega 2º D	83,98	-
Lope de Vega 3º D	78,00	-

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino y, en el caso de varios contratos de arrendamiento que fueron modificados bajo adendas de fechas 01 de enero de 2014, la estimación de los cobros futuros mínimos se considera hasta la fecha de finalización de la adenda, pues en éstas se establecía que a 30 de junio de 2021 se determinarían las condiciones aplicables a partir de ese momento y hasta la finalización total de los contratos que se fijaba al 31 de mayo de 2028. De otra parte, en esta estimación no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	31/12/2020	31/12/2019
Hasta un año	4.117.870,32	4.644.383,92
Entre uno y cinco años	20.657.311,17	21.597.311,70
Más de cinco años	6.948.415,33	9.299.672,59
<b>TOTAL</b>	<b>31.723.596,81</b>	<b>35.541.368,21</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 9. ACTIVOS FINANCIEROS

#### 9.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es el siguiente a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 (a excepción en inversiones en empresas del grupo que se muestran en la nota 10)

Activos financieros a largo plazo:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Créditos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	-	-	-	961,62	5.185.542,81	5.575.014,79	5.185.542,81	5.575.976,41
Activos disponibles para la venta (Nota 9.3):								
Valorados a valor razonable	1.822.892,83	1.855.821,45	-	-	-	-	1.822.892,83	1.855.821,45
Valorados a coste	1.822.892,83	1.855.821,45	-	-	-	-	1.822.892,83	1.855.821,45
	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.822.892,83</b>	<b>1.855.821,45</b>		<b>961,62</b>	<b>5.185.542,81</b>	<b>5.575.014,79</b>	<b>7.008.435,64</b>	<b>7.431.797,86</b>

Activos financieros a corto plazo:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	3.562.088,46	4.454.439,93	-	-	-	-	3.562.088,46	4.454.439,93
- Mantenidos para negociar (Nota 9.4)	3.562.088,46	4.454.439,93	-	-	-	-	3.562.088,46	4.454.439,93
Efectivo y otros activos líquidos (Nota 9.5)	-	-	-	-	564.543,77	392.524,08	564.543,77	392.524,08
Créditos y partidas a cobrar (Nota 9.2)	-	-	-	-	53.104,85	1.443.290,31	53.104,85	1.443.290,31
<b>TOTAL</b>	<b>3.562.088,46</b>	<b>4.454.439,93</b>			<b>617.648,62</b>	<b>1.835.814,39</b>	<b>4.179.737,08</b>	<b>6.290.254,32</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 9.2. CREDITOS Y PARTIDAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente, en euros:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Anticipo de proveedores	-	-	-	-
Créditos a terceros	-	30.486,16	-	30.486,16
Personal	-	-	-	276,92
Cuentas corrientes con socios y administradores (nota 16)	-	-	-	-
Fondo de garantía (nota 9.2.1)	2.359.743,91	-	2.212.391,77	-
Fianzas y depósitos	567.223,02	-	552.623,02	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	13.119,17	-	1.402.370,71
Deudores varios	-	9.499,52	-	10.156,52
Derecho de superficie (nota 9.2.1)	2.258.575,88	-	2.810.000,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>5.185.542,81</b>	<b>53.104,85</b>	<b>5.575.014,79</b>	<b>1.443.290,31</b>

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad, el único deterioro registrado en los créditos y partidas a cobrar, asciende a 340.385,24 euros de Créditos a corto plazo que se menciona en el párrafo siguiente.

Los créditos a terceros, corresponden, casi en su totalidad, a un crédito concedido a una persona física cuyo importe pendiente es de 370.722,23 euros, y cuyo deterioro asciende a 340.385,24 euros (el mismo importe en el 2019).

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres de las inversiones inmobiliarias, cuyo vencimiento o renovación está sujeta a dichos contratos.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente.

#### 9.2.1 OPERACIÓN DERECHO DE SUPERFICIE

En 2018 la sociedad llevó a cabo una operación por la cual adquirió un derecho de superficie sobre un edificio de viviendas de VPO ubicado en San Sebastián de los Reyes (Madrid), estando actualmente esta propiedad arrendada a La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Dicho derecho de superficie se reconoció en el inicio por 3.774.437,59 euros en la partida de "Deudores comerciales no corrientes". A 31 de diciembre de 2020 su valor bruto asciende a 2.258.575,88 euros. Se ha revertido el deterioro por importe de 83.589,34, contabilizado en 2019. Dicho activo ha sido incluido en la valoración realizada por el experto independiente que se describe en la nota 8.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

A raíz de esta operación, la sociedad se subrogó a un préstamo hipotecario que existía por importe de 4.393.454,98 euros y cuya cuantía a 31 de diciembre de 2020 asciende a un total de 3.777.552,85 euros (4.036.209,65 euros a 31 de diciembre de 2019). De otra parte, esta operación ha llevado asociado la adquisición del saldo del fondo de reserva que se tenía constituido por la cedente del derecho de superficie y pignorado en garantía del préstamo hipotecario, por un importe inicial de 2.031.035,29 euros y cuyo importe a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.359.743,91 euros (2.212.391,77 euros a 31 de diciembre de 2019), así como el reconocimiento de una subvención por importe de 1.339.884,30 euros, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.023.390,59 euros (1.154.096,40 euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de bonificación del préstamo hipotecario correspondiente a una reducción de la cuantía de las cuotas de éste del 40%. A 31 de diciembre de 2020 la sociedad ha imputado a la cuenta de resultados un importe de 130.705,81 euros (131.321,17 euros a 31 de diciembre de 2019).

### 9.3. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad no ha adquirido nuevas acciones de la Sociedad Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. El valor razonable a 31 de diciembre del 2020 es 848.915,60 euros (1.035.964,80 euros en 2019), habiendo reconocido a 31 de diciembre de 2020 un importe de 187.049,20 euros en el patrimonio neto como consecuencia de ajustes por cambios de valor razonable. Dicha sociedad, cotiza en BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)). El porcentaje de participación es de un 0,88%.

En el ejercicio 2019 la sociedad adquirió participaciones de HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI por importe de 819.856,65 euros, representando una participación del 0,52%. La sociedad adquirió un compromiso de inversión de hasta 1 millón de euros en total, a medida que lo requirieran los gestores de la Sociedad. Dicho compromiso, debía hacerse efectivo antes del 31 de marzo de 2020. Durante el ejercicio 2020, se ha aportado hasta el millón comprometido. La sociedad ha devuelto prima de emisión, y la valoración al cierre del ejercicio es de 973.977,23 €.

### 9.4. ACTIVOS MANTENIDOS PARA NEGOCIAR

Dentro de este epígrafe se incluye en el corto plazo, principalmente inversiones en diferentes fondos de inversión y otros productos financieros, cuya valoración a 31 de diciembre de 2020 es a valor razonable. El efecto de dicha valoración en la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a -143.811,72 euros. (322.203,83 euros a 31 de diciembre de 2019).

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 9.5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS

El efectivo y otros activos líquidos se desglosan según el siguiente detalle:

Euros	31/12/2020	31/12/2019
Caja	1.933,65	332,78
Cuentas corrientes a la vista	562.610,12	392.191,30
<b>TOTAL</b>	<b>564.543,77</b>	<b>392.524,08</b>

### 9.6. OTRA INFORMACION

Los vencimientos de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2020, son los que se muestran a continuación:

	2022	2023	2024	2025	Más de 5 años
Fondo de Garantía			2.359.743,91		
Fianzas y Depósitos	7.600,00	17.750,00	2.000,00	7.100,00	532.773,02
Derecho de Superficie	657.563,16	669.136,54	285.686,20	-	
<b>TOTAL</b>	<b>665.163,16</b>	<b>686.886,54</b>	<b>2.647.430,11</b>	<b>7.100,00</b>	<b>532.773,02</b>

Los vencimientos de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2019, son los que se muestran a continuación:

	2021	2022	2023	2024	Más de 5 años
Fondo de Garantía					2.212.391,77
Fianzas y Depósitos	7.681,80	1.750,00	16.000,00	7.100,00	520.091,22
Derecho de Superficie	646.189,96	657.563,16	669.136,54	285.686,20	
<b>TOTAL</b>	<b>653.871,76</b>	<b>659.313,16</b>	<b>685.136,54</b>	<b>292.786,20</b>	<b>2.732.482,99</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 10. PARTICIPACIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas” al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Categorías	31/12/2019	Adiciones	31/12/2020
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	547.092,07	-	547.092,07
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	564.048,48	-	564.048,48
Deterioro	-16.956,41	-	-16.956,41
<b>TOTAL</b>	<b>547.092,07</b>	<b>-</b>	<b>547.092,07</b>

La Sociedad posee el 20,67% de la participación en Rústicas de Rosas, S.A.

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. En base a lo anterior, la Sociedad registró una pérdida de valoración en ejercicios anteriores de 16.956,41, no registrando variación alguna en el ejercicio 2019 y 2020.

La sociedad Rústicas de las Rosas, S.A. no ha sido auditada ni cotiza en Bolsa.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación a 31 de diciembre de 2020:

Denominación	Actividad	Participación	Patrimonio neto 31/12/2020	Valor de la inversión 31/12/2020
Rústicas las Rosas, S.A.	Actividades de promoción, y alquiler	20,67%	1.953.664,65	547.092,07

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación a 31 de diciembre de 2019:

Denominación	Actividad	Participación	Patrimonio neto 31/12/2019	Valor de la inversión 31/12/2019
Rústicas las Rosas, S.A.	Actividades de promoción, y alquiler	20,67%	1.950.519,31	547.092,07

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 11. FONDOS PROPIOS

#### 11.1. CAPITAL SOCIAL

Ejercicio	Clase	Número	Valor nominal/acción	Valor nominal total
31/12/2020 y 31/12/2019	Nominativas	11.174.900,00	1,00	11.174.900,00

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 11.174.900 euros, representado por 11.174.900 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los movimientos del capital social a 31 de diciembre de 2020 han sido los siguientes:

	Saldo inicial a 01.01.2020	Ampliaciones de capital	Reducciones de capital	Saldo 31.12.2020
Capital	11.174.900,00			11.174.900,00

Los movimientos del capital social a 31 de diciembre de 2019 han sido los siguientes:

	Saldo inicial a 01.01.2019	Ampliaciones de capital	Reducciones de capital	Saldo 31.12.2019
Capital	11.174.900,00	0,00	0,00	11.174.900,00

A 31 de diciembre de 2020, no existen personas jurídicas con un porcentaje de participación superior al 10%.

No existen contratos con accionistas distintos a los descritos en las presentes cuentas anuales.

Las acciones de la Sociedad, están admitidas a cotización oficial en el BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB)), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. A 31 de diciembre de 2020, el valor de cotización era de 5,60 euros por acción, siendo la cotización media del ejercicio de 5,65 euros por acción.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### **11.2. PRIMA DE EMISIÓN**

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene una prima de emisión por importe de 30.560.532,85 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2019). Esta prima de emisión surgió principalmente como consecuencia de la fusión que tuvo lugar en noviembre de 2017, explicada en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales.

### **11.3. 1RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no se encuentra totalmente constituida en la Sociedad.

### **11.4. GESTION DEL CAPITAL**

La Sociedad se financia, con fondos recibidos de entidades financieras.

La Sociedad, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI (“LSOCIMI”) tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios derivados de las rentas procedentes de arrendamientos en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (ver nota 2).

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

La Sociedad controla la estructura de capital en base a la ratio de endeudamiento con entidades financieras. Esta ratio es calculada por la Sociedad como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalente. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	31/12/2020	31/12/2019
Total endeudamiento con entidades de crédito	11.912.606,37	13.297.724,59
Efectivo y otros medios equivalentes	564.543,77	392.524,08
<b>Deuda neta</b>	<b>11.348.062,60</b>	<b>12.905.200,51</b>
Patrimonio neto	48.796.350,80	50.918.019,81
<b>Total capital empleado</b>	<b>48.796.350,80</b>	<b>50.918.019,81</b>
<b>Ratio de endeudamiento</b>	<b>23,26%</b>	<b>25,35%</b>

### 11.5. DIVIDENDOS

Tal como se menciona en la nota 4 de las cuentas anuales del ejercicio de 2020, la Sociedad ha procedido a repartir dividendos de la siguiente manera:

DIVIDENDOS	Importe	Fecha acuerdo	Fecha pago
Dividendo a cuenta repartido el 10 de junio de 2019	126.841,87	31/05/2019	junio 2019
Dividendo a cuenta repartido el 10 de septiembre de 2019	692.011,56	11/07/2019	septiembre 2019
Dividendo a cuenta repartido el 10 de diciembre de 2019	691.779,18	23/10/2019	diciembre 2019
Dividendo a cuenta repartido el 10 de marzo de 2020	693.100,46	25/02/2020	marzo 2020
Dividendo a cuenta repartido el 10 de junio de 2020	713.125,84	18/05/2020	Junio 2020
Resto dividendo repartido el 24 de julio de 2020	1.335.171,12	30/06/2020	Julio 2020
<b>TOTAL DIVIDENDO CON CARGO A RESULTADO 2019</b>	<b>4.252.030,03</b>		

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

En el ejercicio 2019, con fecha 27 de febrero, se aprobaron dividendos a cuenta del resultado 2018 y 2019, cuyo estado previsional de liquidez formulado por el Consejo de Administración es como sigue:

### ESTADO PREVISONAL DE TESORERIA (En euros)

Tesorería disponible al 25 de febrero del 2019	5.362.000,00
Previsión de cobros desde el 26 de febrero hasta el 07 de marzo del 2019:	
- Operaciones de explotación	443.500,00
- Operaciones financieras	0,00
Previsión de pagos desde el 26 de febrero hasta el 07 de marzo del 2019:	
- Operaciones de explotación	-25.000,00
- Operaciones de inversión	0,00
- Operaciones de financiación	<u>-67.000,00</u>
Previsión de liquidez al 07 de marzo del 2019, antes del pago del dividendo a cuenta	5.713.500,00
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-560.447,76</u>
Previsión de liquidez al 07 de marzo del 2019, después del dividendo a cuenta	5.153.052,24
Previsión de cobros desde el 08 de marzo hasta el 28 de febrero del 2019	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	5.500.000,00
- Operaciones no corrientes	
- IVA deudor (a compensar)	134.097,30
Previsión de pagos desde el 08 de marzo hasta el 28 de febrero del 2019	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-4.800.000,00
- Operaciones no corrientes	<u>-2.000.000,00</u>
Previsión liquidez a 28 de febrero del 2019	3.987.149,54

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

En el ejercicio 2019, con fechas 31 de mayo, 11 de julio y 23 de octubre, se aprobaron dividendos a cuenta del resultado 2019, cuyos estados previsionales de liquidez formulados por el Consejo de Administración son como siguen:

### ESTADO PREVISIONAL DE TESORERÍA (En euros)

Tesorería disponible al 31 de mayo del 2019	6.626.523,00
Previsión de cobros desde el 31 de mayo hasta el 10 de junio del 2019:	
- Operaciones de explotación	416.921,04
- Operaciones financieras	0,00
Previsión de pagos desde el 31 de mayo hasta el 10 de junio del 2019:	
- Operaciones de explotación	-10.000,00
- Operaciones de inversión	0,00
- Operaciones de financiación	<u>-67.000,00</u>
Previsión de liquidez al 10 de junio del 2019, antes del pago del dividendo a cuenta	6.966.444,04
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-680.688,41</u>
Previsión de liquidez al 10 de junio del 2019, después del dividendo a cuenta	6.405.755,63
Previsión de cobros desde el 11 de junio del 2019 al 01 de junio del 2020	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	5.800.000,00
- Operaciones no corrientes	
- IVA deudor (a compensar)	20.745,40
Previsión de pagos desde el 11 de junio del 2019 al 01 de junio del 2020	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-4.800.000,00
- Operaciones no corrientes	<u>-2.000.000,00</u>
Previsión liquidez a 01 de junio del 2020	5.426.501,03

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Tesorería disponible al 30 de junio del 2019	5.601.927,83
Previsión de cobros desde el 30 de junio hasta el 10 de septiembre del 2019:	
- Operaciones de explotación	1.547.844,80
- Operaciones financieras	0,00
Previsión de pagos desde el 30 de junio hasta el 10 de septiembre del 2019:	
- Operaciones de explotación	-100.000,00
- Liquidaciones IVA e IRPF	-366.920,65
- Operaciones de inversión	0,00
- Operaciones de financiación	<u>-428.828,25</u>
Previsión de liquidez al 10 de septiembre del 2019, antes del pago del dividendo a cuenta	6.254.023,73
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-560.574,32</u>
Previsión de liquidez al 10 de septiembre del 2019, después del dividendo a cuenta	5.693.449,41
Previsión de cobros desde el 11 de septiembre del 2019 al 30 de junio del 2020	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	4.750.000,00
- Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos desde el 11 de septiembre del 2019 al 30 de junio del 2020	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-4.000.000,00
- Operaciones no corrientes	<u>-1.000.000,00</u>
Previsión liquidez a 30 de junio del 2020	5.443.449,41

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Tesorería disponible al 21 de octubre del 2019	5.628.130,83
Previsión de cobros desde el 21 de octubre hasta el 10 de diciembre del 2019:	
- Operaciones de explotación	723.360,96
- Operaciones financieras	0,00
Previsión de pagos desde el 21 de octubre hasta el 10 de diciembre del 2019:	
- Operaciones de explotación	-75.000,00
- Liquidaciones IVA e IRPF	
- Operaciones de inversión	0,00
- Operaciones de financiación	<u>-225.834,08</u>
Previsión de liquidez al 10 de diciembre del 2019, antes del pago del dividendo a cuenta	6.050.657,71
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-560.574,32</u>
Previsión de liquidez al 10 de diciembre del 2019, después del dividendo a cuenta	5.490.083,39
Previsión de cobros desde el 11 de diciembre del 2019 al 21 de octubre del 2020	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	4.750.000,00
- Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos desde el 11 de diciembre del 2019 al 21 de octubre del 2020	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-2.600.000,00
- Operaciones no corrientes	<u>-2.400.000,00</u>
Previsión liquidez a 21 de octubre del 2020	5.240.083,39

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

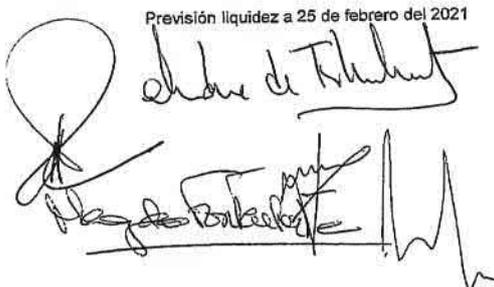
Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Durante el ejercicio 2020, previo a la aprobación del reparto del resultado del ejercicio 2019, se aprobaron por parte de la Junta General dos dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2019 por importes de 693.100,46 euros y 713.125,84 euros. Los estados provisionales formulados por el Consejo de Administración que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguientes:

### HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

#### ESTADO PREVISIONAL DE TESORERÍA (En euros)

Tesorería disponible al 25 de febrero del 2020	8.235.197,26
Previsión de cobros desde el 25 de febrero hasta el 10 de marzo del 2020:	
- Operaciones de explotación	505.904,87
- Operaciones financieras	0,00
Previsión de pagos desde el 25 de febrero hasta el 10 de marzo del 2020:	
- Operaciones de explotación	-40.000,00
- Liquidaciones IVA e IRPF	-65.036,22
- Operaciones de inversión	0,00
- Operaciones de financiación	<u>-112.500,00</u>
Previsión de liquidez al 10 de marzo del 2020, antes del pago del dividendo a cuenta	6.523.565,91
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-561.312,46</u>
Previsión de liquidez al 10 de marzo del 2020, después del dividendo a cuenta	5.962.253,45
Previsión de cobros desde el 11 de marzo del 2020 al 25 de febrero del 2021	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	6.335.000,00
- Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos desde el 11 de marzo del 2020 al 25 de febrero del 2021	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-3.118.000,00
- Operaciones no corrientes	<u>-2.275.000,00</u>
Previsión liquidez a 25 de febrero del 2021	6.904.253,45

  
Pedro de Toledo

  
Emilio Torrens  
Consejero de Administración

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

#### ESTADO PREVISIONAL DE TESORERÍA (En euros)

Tesorería disponible al 30 de abril del 2020	5.922.562,84
Previsión de cobros desde el 30 de abril hasta el 10 de junio del 2020:	
- Operaciones de explotación	617.289,55
- Operaciones financieras	0,00
Previsión de pagos desde el 30 de abril hasta el 10 de junio del 2020:	
- Operaciones de explotación	-40.000,00
- Liquidaciones IVA e IRPF	-22.844,78
- Operaciones de inversión	0,00
- Operaciones de financiación	<u>-175.000,00</u>
Previsión de liquidez al 10 de junio del 2020, antes del pago del dividendo a cuenta	6.302.007,62
Pago del dividendo a cuenta, neto de retención	<u>-577.631,92</u>
Previsión de liquidez al 10 de junio del 2020, después del dividendo a cuenta	5.724.375,70
Previsión de cobros desde el 11 de junio del 2020 al 30 de abril del 2021	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	3.900.000,00
- Operaciones no corrientes	
Previsión de pagos desde el 11 de junio del 2020 al 30 de abril del 2021	
- Operaciones de explotación, financieras y de inversión	-2.000.000,00
- Operaciones no corrientes	<u>-1.428.786,40</u>
Previsión liquidez a 30 de abril del 2021	6.195.589,30

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 11.6. ACCIONES PROPIAS

El número de acciones propias en poder de la sociedad a 31 de diciembre de 2020 es de 45.567 con un valor nominal de 1 euros, siendo el precio medio de adquisición de 5,57 euros. La sociedad mantiene estas acciones en autocartera a disposición del proveedor de liquidez para, en cumplimiento de la normativa del BME GROWTH (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), hacer frente a operaciones que no tengan contrapartida en el mercado.

A 31 de diciembre de 2019 el número de acciones propias en poder de la sociedad era de 49.656 con un valor nominal de 1 euro, siendo el precio medio de adquisición de 5,57 euros.

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

### 12.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” es el siguiente a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Pasivos financieros a largo plazo:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Débitos y partidas a pagar	10.524.203,12	739.495,58	11.916.448,18	741.145,58
<b>Total</b>	<b>10.524.203,12</b>	<b>739.495,58</b>	<b>11.916.448,18</b>	<b>741.145,58</b>

Pasivos financieros a corto plazo:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Deudas con entidades de crédito	Otros	Deudas con entidades de crédito	Otros
Débitos y partidas a pagar	1.388.411,25	49.729,42	1.382.322,85	150.671,00
<b>Total</b>	<b>1.388.411,25</b>	<b>49.729,42</b>	<b>1.382.322,85</b>	<b>150.671,00</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 12.2. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 se indica a continuación, en euros:

Débitos y partidas a pagar	A Corto plazo	A Largo plazo	Total
Préstamos	1.388.403,25	10.524.203,12	11.912.606,37
Pólizas de crédito			
Líneas de crédito	8,00		8,00
Otras deudas			
<b>Total</b>	<b>1.388.411,25</b>	<b>10.524.203,12</b>	<b>11.912.614,37</b>

El resumen de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2019 se indica a continuación, en euros:

Débitos y partidas a pagar	A Corto plazo	A Largo plazo	Total
Préstamos	1.381.276,41	11.916.448,18	13.297.724,59
Pólizas de crédito			
Líneas de crédito	1.045,94		1.045,94
Otras deudas			
<b>Total</b>	<b>1.382.322,35</b>	<b>11.916.448,18</b>	<b>13.298.770,53</b>

#### Préstamos

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020 expresados en euros, es el siguiente:

Descripción	Largo plazo	Corto plazo	Activo hipotecado	Tipo de interés	Fecha inicio	Fecha fin
PRESTAMO HIPOTECARIO 1	2.088.027,26	340.000,00	HOTEL ZURBANO I	Euribor + Diferencial	10/06/2008	10/06/2022
PRESTAMO HIPOTECARIO 2	1.514.496,21	252.893,03	HOTEL BALBOA	Tipo fijo al 1,20%	14/09/2017	30/09/2027
PRESTAMO HIPOTECARIO 3	0,00	0,00	HOTEL VALLADOLID	Euribor + Diferencial	13/04/2000	30/04/2020
PRESTAMO HIPOTECARIO 4	2.366.075,02	457.114,65	HOTEL ZURBANO II	Tipo fijo al 1,15%	27/01/2017	31/12/2026
PRESTAMO 5	3.513.123,87	264.428,98	DERECHO DE SUPERFICIE	Euribor + Diferencial	05/08/2018	05/12/2033
PRESTAMO 6	1.042.480,76	73.966,59	OFICINA CEDACEROS	Tipo fijo al 1,75%	26/06/2019	26/06/2034
<b>TOTAL</b>	<b>10.524.203,12</b>	<b>1.388.403,25</b>				

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El préstamo hipotecario por el cual quedó hipotecado el Hotel Valladolid está sujeto a un contrato swap de permuta de tipos de interés, donde la sociedad paga a un tipo fijo del 3,94% y cobra a un tipo variable Euribor a 12 meses. Dicho préstamo ha quedado liquidado por llegar a su vencimiento en abril de 2020.

Durante el ejercicio 2020 y en el ejercicio 2019, no se han producido impagos de principal y de intereses.

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019 expresados en euros, es el siguiente:

Descripción	Largo plazo	Corto plazo	Activo hipotecado	Tipo de interés	Fecha inicio	Fecha fin
PRESTAMO HIPOTECARIO 1	2.430.000,00	248.560,68	HOTEL ZURBANO I	Euribor + Diferencial	10/06/2008	10/06/2022
PRESTAMO HIPOTECARIO 2	1.767.389,24	249.877,93	HOTEL BALBOA	Tipo fijo al 1,20%	14/09/2017	30/09/2027
PRESTAMO HIPOTECARIO 3	0,00	101.475,29	HOTEL VALLADOLID	Euribor + Diferencial	13/04/2000	30/04/2020
PRESTAMO HIPOTECARIO 4	2.823.189,67	451.890,43	HOTEL ZURBANO II	Tipo fijo al 1,15%	27/01/2017	31/12/2026
PRESTAMO 5	3.779.421,92	256.787,73	DERECHO DE SUPERFICIE	Euribor + Diferencial	05/08/2018	05/12/2033
PRESTAMO 6	1.116.447,35	72.684,35	OFICINA CEDACEROS	Tipo fijo al 1,75%	26/06/2019	26/06/2034
<b>TOTAL</b>	<b>11.916.448,18</b>	<b>1.381.276,41</b>				

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020 en los próximos 5 años es como sigue:

Descripción	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	Más de 5 años	TOTAL
PRESTAMOS HIPOTECARIOS	1.388.403,25	3.150.494,51	1.076.726,17	1.091.182,80	1.105.839,97	4.099.959,67	11.912.606,37
LINEAS DE CREDITO	8,00						8,00
OTRAS DEDUDAS							
<b>TOTAL</b>	<b>1.388.411,25</b>	<b>3.150.494,51</b>	<b>1.076.726,17</b>	<b>1.091.182,80</b>	<b>1.105.839,97</b>	<b>4.099.959,67</b>	<b>11.912.614,37</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019 en los próximos 5 años es como sigue:

Descripción	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	Más de 5 años	TOTAL
PRESTAMOS HIPOTECARIOS	1.381.276,41	1.385.537,39	3.150.042,51	1.074.759,02	1.089.690,16	5.216.419,10	13.297.724,59
LÍNEAS DE CRÉDITO	1.045,94			-	-	-	1.045,94
OTRAS DEUDAS				-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.382.322,35</b>	<b>1.385.537,39</b>	<b>3.150.042,51</b>	<b>1.074.759,02</b>	<b>1.089.690,16</b>	<b>5.216.419,10</b>	<b>13.298.770,53</b>

### Líneas de crédito

La Sociedad, no ha renovado en 2020 la póliza de crédito que ha mantenido hasta julio de 2020, fecha de su vencimiento.

### 12.3. OTROS

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

Otros	Largo plazo	Corto plazo
Fianzas recibidas	739.495,58	
Proveedores		665,89
Acreedores varios		5.250,32
Anticipo de clientes		20.093,74
Dividendos activo a pagar (Nota 11.5)		
Otras deudas		23.719,47
<b>TOTAL</b>	<b>739.495,58</b>	<b>49.729,42</b>

El detalle de otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Otros	Largo plazo	Corto plazo
Fianzas recibidas	741.145,58	
Proveedores		91.570,62
Acreedores varios		24.943,85
Anticipo de clientes		20.687,98
Dividendos activo a pagar (Nota 11.5)		-
Otras deudas		13.468,55
<b>TOTAL</b>	<b>741.145,58</b>	<b>150.671,00</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

**Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera “deber de información” de la ley 15/2010 de 5 de julio.**

Se detalla a continuación la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores a operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2020	2019
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30,00	30,00
Ratio de operaciones pagadas	45,00	45,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	40,00	40,00
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
<b>Total pagos realizados</b>	<b>406.310,49</b>	<b>319.538,65</b>
<b>Total pagos pendientes</b>	<b>665,89</b>	<b>91.570,62</b>

### 13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
<b>No Corriente</b>	<b>893.256,20</b>	<b>10.474.624,52</b>
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	893.256,20	
Pasivos por diferencias temporarias imponibles		10.474.624,52
<b>Corriente</b>	<b>298.419,09</b>	<b>54.134,39</b>
HP, deudora por ISS	168.284,64	15.934,89
Impuesto al Valor Añadido (IVA)		30.223,87
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	130.134,45	
HP, acreedora por retenciones practicadas		4.665,10
Organismos de la Seguridad Social		3.310,53
<b>TOTAL</b>	<b>1.191.675,29</b>	<b>10.528.758,91</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Activo	Pasivo
<b>No Corriente</b>	<b>1.023.976,62</b>	<b>10.499.901,93</b>
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	1.023.976,62	
Pasivos por diferencias temporarias imponibles		10.499.901,93
<b>Corriente</b>	<b>744.802,76</b>	<b>624.809,74</b>
HP, deudora por ISS	614.682,92	
Impuesto al Valor Añadido (IVA)		479.353,05
Subvenciones pendientes de cobro (nota 9.2.1)	130.119,84	
HP, acreedora por retenciones practicadas		142.823,31
Organismos de la Seguridad Social		2.633,38
<b>TOTAL</b>	<b>1.768.779,38</b>	<b>11.124.711,67</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

#### 14. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2020 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

31/12/2020	Aumentos	Disminuciones	Total
			862.538,79
Resultado del ejercicio	-	-	
Efecto impositivo	-	-	
<b>Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>862.538,79</b>
Diferencias permanentes	-	-	101.109,65
Diferencias temporarias	-	-	229.425,20
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.193.073,64</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Al 31 de diciembre de 2020 la sociedad no mantiene bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar.

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos de los últimos cuatro ejercicios o en su caso desde la fecha de constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa en las presentes cuentas anuales.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida referente a las "Exigencias Informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, es detallada en la nota 21 de las presentes cuentas anuales adjuntas.

### 15. INGRESOS Y GASTOS

#### 15.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

Concepto	01/01/2020-31/12/2020	01/01/2019-31/12/2019
Ingresos por arrendamiento de locales	3.345.827,19	6.944.407,77
<b>TOTAL</b>	<b>3.345.827,19</b>	<b>6.944.407,77</b>

La totalidad de las operaciones del negocio se refieren a la actividad de arrendamiento de sus activos inmobiliarios, por lo que no se ha definido segmentos primarios a nivel de actividad.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia para el ejercicio 2020, y para el ejercicio 2019, es el siguiente:

Localización	01/01/2020-31/12/2020	01/01/2019-31/12/2019
Madrid	3.039.437,05	6.249.550,74
Valladolid	181.534,42	428.944,20
Jaén	19.057,54	155.916,88
Zaragoza	102.005,68	105.896,05
Gerona	3.792,50	4.099,90
<b>Total</b>	<b>3.345.827,19</b>	<b>6.944.407,77</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 15.2. GASTO DE PERSONAL

El detalle de gasto de personal es como sigue para los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Concepto	01/01/2020-31/12/2020	01/01/2019-31/12/2019
Gasto de sueldos y salarios	176.288,01	175.340,71
Indemnizaciones		-
Cargas sociales	29.262,56	28.433,28
<b>TOTAL</b>	<b>205.550,57</b>	<b>203.773,99</b>

### 15.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe para los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Concepto	01/01/2020-31/12/2020	01/01/2019-31/12/2019
<b>Servicios Exteriores:</b>		
Arrendamientos y cánones	683.370,99	681.473,00
Reparaciones y conservación	25.600,88	23.574,02
Servicios de profesionales independ.	258.709,72	290.762,13
Transportes	0,00	0,00
Primas de seguros	9.148,71	8.806,02
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.210,04	8.233,28
Suministros	30.732,67	26.372,64
Otros servicios	59.252,54	54.379,97
Otros tributos	321.620,11	309.535,10
Otras pérdidas de gestión corriente		
<b>TOTAL</b>	<b>1.389.645,66</b>	<b>1.403.136,16</b>

Respecto a Otros tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

Concepto	01/01/2020-31/12/2020	01/01/2019-31/12/2019
<b>Tributos:</b>		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	252.722,46	241.963,33
Otras tasas	68.897,65	67.571,77
<b>TOTAL</b>	<b>321.620,11</b>	<b>309.535,10</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 15.4. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe para los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	01/01/2020- 31/12/2020	01/01/2019- 31/12/2019
- Otros ingresos de participaciones en I.P. de terceros	29.484,03	20.250,40
- Otros ingresos financieros	89.384,60	130.196,59
<b>TOTAL</b>	<b>118.868,63</b>	<b>150.446,99</b>
<b>Gastos financieros:</b>	<b>-182.661,18</b>	<b>-207.086,26</b>
- Intereses de préstamos con Entidades de crédito	-182.661,18	-207.086,26
<b>Variación del valor cartera de negociación</b>	<b>-143.811,72</b>	<b>322.203,83</b>
- Cartera de negociación y otros	-143.811,72	322.203,83
<b>Deterioro enajenación inst. financieros</b>	<b>14.253,82</b>	<b>-570,54</b>
-Otros gastos financieros	14.253,82	-570,54
<b>TOTAL</b>	<b>-312.219,08</b>	<b>114.547,03</b>
<b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>	<b>-193.350,45</b>	<b>264.994,02</b>

### 16. PARTES VINCULADAS

#### 16.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos y transacciones con partes vinculadas se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

Tipo vinculación	Importe pendiente al final del periodo (01/01/2020- 31/12/2020)	Importe pendiente al final del periodo (01/01/2019- 31/12/2019)
Créditos a Consejeros	0,73	0,73
Cuentas Corrientes a Consejeros o vinculados a estos	(13.940,28)	(13.940,28)

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

### 17. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

La Sociedad, no ha clasificado personal de Alta Dirección diferente a los administradores.

El Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. no han recibido ningún tipo de retribución por el cargo de consejeros.

Cabe mencionar, que el Consejero Delegado, ha percibido sueldos y salarios en el ejercicio 2020 por importe de 64.896,36 euros, y ha facturado a la sociedad por servicios profesionales un importe de 38.802,84 euros.

La Sociedad mantenía los siguientes saldos con el Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 según el siguiente detalle:

	31.12.2020	31.12.2019
Préstamos recibidos		
Préstamos concedidos	0,73	0,73
Cuentas corrientes	(5.709,20)	(5.709,20)
Clientes		

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad ha comunicado que no existen conflictos de interés, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas pudieran tener con respecto a la Sociedad.

El detalle de cargos y/o participaciones en el capital en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, es el siguiente:

	Sociedad	Cargo/participaciones
D. Sergio Olivares Requena	Vitruvio Real Estate Socimi, S.A.	Consejero
	AM7 Proyectos, S.L.	Consejero y accionista (14,28%)
	Compei, S.L.	Consejero

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

#### 18.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con los inquilinos son pagaderos anticipadamente, por lo que no supone esto un riesgo.

##### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación. La Sociedad estima que la ocupación actual de las inversiones inmobiliarias y las condiciones de los contratos con los arrendatarios, le permite una adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de dichos activos, permitirán financiar adecuadamente sus operaciones.

##### c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

#### 18.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA

##### a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### b) Riesgo de tipo de interés

Los préstamos a tipo de interés variable están referenciados a tipo de interés Euribor. De otra parte, la sociedad cuenta con tres préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, según la información proporcionada en la nota 12.2.

### c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 2, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

### d) Riesgo de pandemia COVID-19

La Sociedad, ha evaluado el impacto de la pandemia en los estados financieros en la nota 3.7 de la memoria.

## 19. OTRA INFORMACIÓN

### 19.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El detalle del personal medio por categorías a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Categoría	31/12/2020			31/12/2019		
	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1	0	1	1	0	1
Jefe Administración	0	1	1	0	1	1
Oficial Administración	1,23	0	1,23	1,17	0	1,17
Guarda	0,50	0	0,50	0,51	0	0,51
<b>TOTAL</b>	<b>2,73</b>	<b>1</b>	<b>3,73</b>	<b>2,68</b>	<b>1</b>	<b>3,68</b>

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

El detalle del personal al cierre de 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Categoría	31/12/2020	31/12/2019
Gerente	1,00	1,00
Jefe Administración	1,00	1,00
Oficial Administración	3,00	2,00
Guarda	1,00	1,00
<b>TOTAL</b>	<b>6,00</b>	<b>5,00</b>

No había personal con discapacidad igual o mayor al 33% ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 5 hombres y 5 mujeres.

### 19.2. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

	31/12/2020	31/12/2019
Servicios de auditoría y de revisión	11.900,00	12.370,00
Otros servicios		
<b>TOTAL</b>	<b>11.900,00</b>	<b>12.370,00</b>

Las cuentas anuales a 31 de diciembre 2020, han sido auditadas por BDO Auditores, S.L.P, de igual forma que las del ejercicio anterior.

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los periodos 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

### 20. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 21. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (LEY 11/2009)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

1. 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. Las reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre ascienden a 4.743.208,28 euros.
2. Reservas procedentes de ejercicios en que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/20112 de 27 de diciembre: 778.640,33 euros.
3. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciado la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Ejercicio del que proceden los resultados	Importe	Fecha de acuerdo de distribución	Tipo impositivo
2017	745.780,00	11/01/2017	Gravamen especial
2017	311.917,15	23/01/2018	Gravamen especial
2017	445.596,00	06/03/2018	Gravamen especial
2017	891.192,00	23/05/2018	Gravamen especial
2017	202.345,84	23/05/2018	Gravamen especial
2018	245.077,85	06/09/2018	Gravamen especial
2018	556.198,40	15/11/2018	Gravamen especial
2018	691.910,85	27/02/2019	Gravamen especial
2018	565.365,99	31/05/2019	Gravamen especial
2019	126.841,87	31/05/2019	Gravamen especial
2019	692.011,56	11/07/2019	Gravamen especial
2019	691.779,18	23/10/2019	Gravamen especial
2019	693.100,46	25/02/2020	Gravamen especial
2019	713.125,84	18/05/2020	Gravamen especial
2019	1.335.171,12	30/06/2020	Gravamen especial

4. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general. No aplica
5. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 3 y 4 anteriores. Ver punto 3 anterior.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

6. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Inmueble	Localización	Fecha de adquisición
Hotel Zurbano	Calle de Zurbano, 79-81, 28003 Madrid	50% el 02/08/1952 50% el 22/11/2017
Hotel Balboa	Calle Núñez de Balboa 112, 28006, Madrid	22/11/2017
Hotel Alcorcón	Calle de Europa, 2, 28922 Alcorcón, Madrid	22/11/2017
Hotel Valladolid	Av. Ramón Pradera, 10-12, 47009 Valladolid	22/11/2017
Locales Colombia	Calle Colombia, 39-41, Madrid	22/11/2017
Hotel Perdiz	Autovía De Andalucía Km 268, 23200 La Carolina, Jaén	20/02/1965
Hotel Ciervo	Pk 381,7 de la carretera N-II Madrid - La Junquera	25/04/1958
Apartamento 307	C/Juan Ramón Jiménez, 8 Madrid (Edif. Eurobuilding)	21/12/2017
Apartamento 309	C/Juan Ramón Jiménez, 8 Madrid (Edif. Eurobuilding)	21/12/2017
Lope de Vega, 2º D	C/ Lope de Vega, 6, 28014, Madrid	26/06/2019
Lope de Vega, 3º D	C/ Lope de Vega, 6, 28014, Madrid	26/06/2019
Oficina y garaje Cedaceros	C/Cedaceros, 11, 28014, Madrid	26/06/2019
Derecho de superficie	San Sebastián de los Reyes (Madrid)	24/07/2018
<b>Inversión financiera</b>		
Vitrubio Real Estate Socimi		10/07/2018
Healthcare Activos Yield Socimi		20/12/2019

7. Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Ver apartado anterior. El valor de mercado de estos activos asciende a 93.386.000,00 euros para las inversiones inmobiliarias y de 2.367.000,00 euros para el derecho de superficie.
8. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas. No aplica.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### **LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no se encuentra constituida en su totalidad.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinaría a la compensación de estas pérdidas.

### **REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS**

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a los Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

	Concepto	Madrid	Valladolid	Jaén	Zaragoza	Gerona	TOTAL
1.	Importe neto de la cifra de negocios	3.039.437,05	181.534,42	19.057,54	102.005,68	3.792,50	3.345.827,19
6.	Gastos de personal	-205.550,57					-205.550,57
7.	Otros gastos de explotación	-1.241.250,92	-21.545,17	-12.849,92	-3.415,21	-26.995,10	-1.3006.056,32
8.	Amortización del inmovilizado	-706.149,51	-59.634,52	-34.100,60	-16.881,28	-19.332,54	-836.098,45
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	130.705,81					130.705,81
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-91.935,90				-15.445,18	-107.381,08
13.	Otros resultados	13.974,75	20.467,91				34.442,66
A)	<b>RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN</b>	<b>939.230,71</b>	<b>120.822,64</b>	<b>-27.892,98</b>	<b>81.709,19</b>	<b>-57.980,32</b>	<b>1.055.889,24</b>
12.	Ingresos Financieros	118.868,63					118.868,63
13.	Gastos Financieros	-182.661,18					-182.661,18
14.	Variación valor razonable en instrumentos financieros.	-143.811,72					-143.811,72
16.	Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	14.253,82					14.253,82
B)	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-193.350,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-193.350,45</b>
C)	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>745.880,26</b>	<b>120.822,64</b>	<b>-27.892,98</b>	<b>81.709,19</b>	<b>-57.980,32</b>	<b>862.538,79</b>
20.	Impuesto sobre beneficios						
D)	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>745.880,26</b>	<b>120.822,64</b>	<b>-27.892,98</b>	<b>81.709,19</b>	<b>-57.980,32</b>	<b>862.538,79</b>

### 23. HECHOS POSTERIORES

El 26 de febrero de 2021, el Consejo de Administración, aprueba el reparto de un dividendo a cuenta del resultado 2020 a razón de 0,06 euros por acción. Dicho dividendo se hizo efectivo el 10 de marzo de 2021.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### 1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

A lo largo de los últimos años y superada la crisis del periodo 2009-2013, la sociedad volvió a las cifras tradicionales, tanto en ocupación como en precio medio, y al tener contratos afectos a la facturación de las actividades, repercute considerablemente en los arrendamientos, y por tanto en los ingresos de la sociedad.

Consecuencia de esta crisis, los contratos de arrendamiento hubo que actualizarlos, dado que era una sobrecarga gravosa para el arrendatario que impedía la continuidad del contrato y se optó por rebajar las rentas fijas y compensarlo con una renta variable afecta a un porcentaje de los ingresos.

Durante los últimos años, se ha apostado por la actualización y modernización del negocio para afrontar la prevista nueva etapa con un producto satisfactorio para el cliente.

Durante el período al que se refieren las presentes Cuentas Anuales, tuvo lugar la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, consecuencia de la cual se produjo el cierre al público de los establecimientos hoteleros propiedad de la sociedad y que mantiene en alquiler.

Debido a esta situación excepcional, la Sociedad ha llegado a acuerdos con los operadores para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020, que eventualmente se compensarán con un incremento de la renta variable en ejercicios sucesivos, si bien, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad no tiene elementos de juicio para estimar ni el plazo ni la cuantía de la eventual compensación de la pérdida de ingresos en el ejercicio 2020 con el aumento que se pudiera producir por el incremento pactado en los acuerdos alcanzados de la renta variable para los ejercicios futuros.

### 2. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

#### *Información cualitativa*

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

## HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Los contratos de arrendamientos que posee la sociedad con los inquilinos son pagaderos anticipadamente, por lo que no supone esto un riesgo.

### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación. La Sociedad estima que la ocupación actual de las inversiones inmobiliarias y las condiciones de los contratos con los arrendatarios, le permite una adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad, y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de dichos activos, permitirán financiar adecuadamente sus operaciones.

### c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

### *Información cuantitativa*

#### a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

#### b) Riesgo de tipo de interés

Los préstamos a tipo de interés variable están referenciado a tipo de interés Euribor. De otra parte, la sociedad cuenta con tres préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, según la información proporcionada en la nota 12.2.

#### c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 2, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

### **d) Riesgo de pandemia COVID-19**

La Sociedad, ha evaluado el impacto de la pandemia en los estados financieros en la nota 3.7 de la memoria adjunta.

### **3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. no ha desarrollado inversiones en I+D a 31 de diciembre de 2020.

### **4. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

La sociedad se mantiene en la misma actividad, como tradicionalmente viene desempeñando desde los años 50, aunque no se descarta aprovechar oportunidades de inversión que se presenten en el futuro.

De acuerdo a lo comentado en el apartado 1, y derivado de la situación de crisis provocada por el Covid-19, que ha llevado a la Sociedad a la formalización de acuerdos con los principales arrendatarios para reducir las rentas arrendaticias de carácter fijo durante el ejercicio 2020, se ha producido una reducción en el ejercicio 2020 de los ingresos de la sociedad y su resultado neto respecto al ejercicio 2019 de un 52% y 82%, respectivamente. No obstante, en función de la evaluación efectuada con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se estima en cuestión ni la continuidad del negocio ni el funcionamiento de la empresa.

### **5. PAGO APLAZADO A PROVEEDORES**

La sociedad ha adoptado sus políticas de plazos de pago a lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por la Ley 31/2014) y en el Real Decreto-Ley 4/2013, que modifican la Ley 3/2004 por la que se establece que dicho periodo sea igual o inferior a 60 días. El periodo medio de pago de la entidad durante el ejercicio ha sido de 30 días.

### **6. ACCIONES PROPIAS**

A 31 de diciembre de 2020 no se han realizado operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar. Durante el ejercicio 2020 se han adquirido 7.898 acciones propias y vendido un total de 11.987. A 31 de diciembre de 2020 el número de acciones propias es de 45.567, recogándose en el balance de la compañía por 254.064,35.

## **HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020

### **7. HECHOS POSTERIORES**

El 26 de febrero 2021, el Consejo de Administración, aprueba el reparto de un dividendo a cuenta del resultado 2020 a razón de 0,06 euros por acción. Dicho dividendo se hizo efectivo el 10 de marzo de 2021.

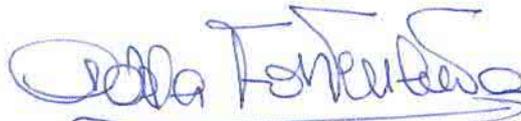
A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

# HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI, S.A. SOCIMI, S.A.

## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

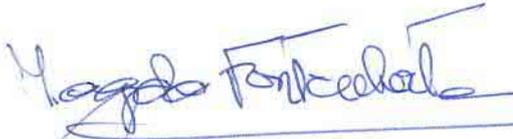
Con fecha 23 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio 2020, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

La Presidenta del Consejo de Administración

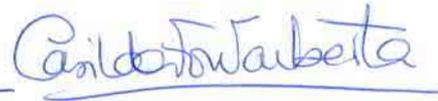


Fdo.: Adelaida Fontcuberta Alonso-Martínez

Consejeros



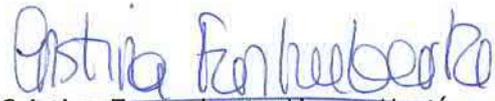
Fdo.: Magdalena Fontcuberta Alonso-Martínez



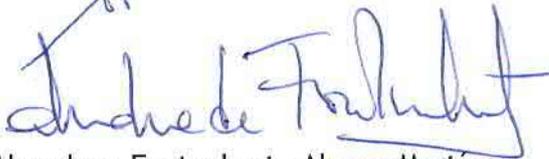
Fdo. Casilda Fontcuberta Alonso-Martínez



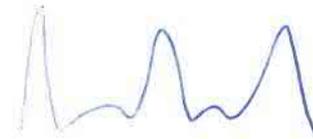
Fdo.: Santiago Fontcuberta Alonso-Martínez



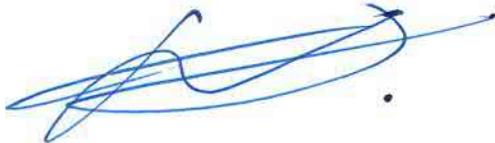
Fdo. Cristina Fontcuberta Alonso-Martínez



Fdo.: Almudena Fontcuberta Alonso-Martínez



Fdo.: Marcos Murube Fontcuberta



Fdo.: Rodrigo Fontcuberta Bustos



Fdo.: Sergio Olivares Requena

Consejero-Delegado



Fdo.: Iñigo Fontcuberta Alonso-Martínez

**Manual de procedimientos de  
HISPANOTELS SOCIMI**

Abril de 2019

## Índice

<b>1) Introducción. Descripción de HISPANOTELS SOCIMI.</b> .....	3
<b>2) Procedimientos dentro del área operativa – control de riesgos operativos</b> .....	6
<b>2.1) Análisis de oportunidades de adquisición</b> .....	6
<b>2.2) Gestión de los activos inmobiliarios</b> .....	7
<b>2.3) Administración de las propiedades o property management</b> .....	8
<b>3) Procedimientos dentro del área jurídica – control de riesgos jurídicos</b> .....	9
<b>3.1) Comisión de Auditoría y Control</b> .....	9
<b>3.2) Asesor Jurídico</b> .....	10
<b>4) Procedimientos dentro del área financiera – control de riesgos financieros</b> ...	12
<b>4.1) Procedimiento de selección y control de proveedores</b> .....	12
<b>4.2) Procedimiento trimestral de control financiero</b> .....	13
<b>5) Procedimiento control de información pública</b> .....	13
<b>6) Conclusiones</b> .....	14

## **1) Introducción. Descripción de HISPANOTELS SOCIMI.**

HISPANOTELS INVERSIONES SOCIMI S.A. (en adelante “HISPANOTELS SOCIMI” o “HISPANOTELS”) es el resultado de la fusión que tuvo lugar a finales del año 2017 de tres sociedades inmobiliarias, cuya agrupación ha supuesto una mayor fortaleza, una gestión unificada, profesionalizada y transparente, así como una simplificación administrativa.

La rentabilidad del grupo está basada en los hechos y en la experiencia de las sociedades que han sido origen de HISPANOTELS SOCIMI, las cuales han experimentado en su larga trayectoria diferentes situaciones de mercado, lejos de la especulación y, desde una realidad objetiva, la compañía sigue un criterio que la puede hacer atractiva a nuevos inversores.

HISPANOTELS SOCIMI es una sociedad promovida por inversores privados para invertir en el mercado inmobiliario hotelero, de oficinas, residencial y comercial con un sesgo conservador, poco endeudamiento y una visión de largo plazo orientada a transformar los activos gestionados generando valor para el accionista.

El objetivo principal de la compañía es la generación de ingresos recurrentes en su actividad. Además del dividendo, HISPANOTELS SOCIMI aspira a transformar los inmuebles en cartera y beneficiar al accionista de su revalorización.

La sociedad está dirigida por su Consejo de Administración, el cual ha delegado en uno de los consejeros poderes suficientes para atender las cuestiones del día a día de la vida societaria que no requieran de especial autorización o acuerdo del Consejo en pleno.

Además de la figura del Consejo y el Consejero Delegado, HISPANOTELS cuenta con los siguientes órganos e instrumentos para el control de los riesgos de la compañía:

- Comisión de Auditoría y Control.
- Reglamento de la Junta de Accionistas
- Reglamento del Consejo
- Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración diseña anualmente el Plan Estratégico de la compañía, que se irá ajustando en función de las indicaciones o requerimientos de los distintos equipos gestores y asesores encargados del desarrollo de dicho plan.

Los equipos de gestión y asesores, en función del ámbito en el que desarrollen su actividad dentro del plan estratégico, que colaboran estrechamente entre sí, pueden diferenciarse en:

- Equipos de Gestión:
  - Equipo inmobiliario propio (EIP), formado por el personal de HISPANOTELS que ha venido desarrollando la gestión de los activos históricos que conforman el portfolio de la compañía.

Equipo de Gestión Externo (EGE), complementa la gestión de los activos llevada a cabo por el EIP, ocupándose de los activos de nueva incorporación

que determine el Consejo, así como el análisis financiero de la compañía y la gestión societaria inherente a la cotización en el MAB.

- Asesores:
  - La asesoría contable la lleva a cabo el personal propio de HISPANOTELS SOCIMI, realizando las tareas de contabilización de facturas e ingresos, compras y ventas, así como los impuestos y gastos que les proporcionen los equipos de gestión, los asesores jurídicos o el propio Consejo de Administración.
  - El Asesor Jurídico Legal (AJL) es un asesor externo que velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la gestión y administración de activos y de la compañía.
  - El Asesor Jurídico Societario (AJS) también es un asesor externo y velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el MAB, relaciones con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes y cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.
  - La compañía ha suscrito un contrato de gestión y asesoramiento con la gestora inmobiliaria AM7 Proyectos S.L. La gestora tiene entre otras como tareas la gestión de la actividad societaria derivada de su cotización en el MAB. Adicionalmente, AM7 desempeña funciones en todas las áreas en las que el Consejo requiera de sus servicios: búsqueda de oportunidades de inversión, asesoramiento en la compraventa de inmuebles, negociación de financiación etc.
  -

Será el Consejo de Administración, o el Consejero Delegado en su defecto, el que decida y reparta las tareas a desarrollar por cada uno de los Equipos de Gestión y los Asesores, así como la forma en la que deben complementarse para que no existan interferencias y/o duplicidades en las tareas a desarrollar.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Consejero Delegado, que revisará su contenido y autorizará la publicación del contenido. Siendo éste, a su vez, quien ejerza de portavoz de la compañía en todo caso. A su vez, el Consejero Delegado podrá servirse de los Equipos de Gestión o de otros consejeros o del equipo de asesores para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

Una vez hecha la introducción a la estructura de la compañía, resultará más sencillo plasmar los procedimientos que se siguen en HISPANOTELS para lograr la mejor

gestión de la compañía y el control de los riesgos inherentes a la actividad que se desarrolla.

## 2) Procedimientos dentro del área operativa – control de riesgos operativos

### 2.1) Análisis de oportunidades de adquisición

Los Equipos de Gestión, una vez recibida la información de cualquiera de los consejeros, del Consejo de Administración o de agentes comerciales directamente, procederá de la siguiente forma:

- 1) Análisis cualitativo: descartando tipologías de inversiones que no han sido aprobadas en el plan estratégico diseñado por el Consejo para el ejercicio.
- 2) Análisis cuantitativo: para aquellos inmuebles cuyo uso y localización se encuentre dentro del perímetro aprobado por el Consejo, los Equipos de Gestión utilizarán las herramientas de análisis cuantitativo para modelizar la oportunidad de inversión, respaldando los escenarios en fuentes de información contrastadas.
- 3) Valoración estimativa - modelización: Los Equipos de Gestión elaboran una estimación basada, fundamentalmente, en una valoración dinámica de la oportunidad de inversión que tendrá en cuenta los flujos generados por el proyecto y los que le llegarán al accionista.
- 4) Estudio y votación por el Consejo: las oportunidades de inversión serán remitidas al Consejo o a quien éste delegue de entre los miembros del Consejo para su aprobación. En caso afirmativo, se remitirá una carta oferta de compra no vinculante por el inmueble en cuestión, sujeta a la emisión de informe favorable técnico y legal en relación al inmueble (*Due Diligence*), que deberá ser devuelta firmada por la parte vendedora.
- 5) Confirmación de la oferta: sólo se produce cuando la *Due Diligence* es favorable, tanto desde el punto de vista técnico como legal. Se desestimará la oferta cuando el informe técnico y legal es desfavorable y la propiedad no está dispuesta a aceptar un descuento que compense el coste para el comprador de resolver las incidencias detectadas. Según la tipología de las incidencias detectadas, la oferta puede ser definitivamente desestimada, sin que un descuento en el precio pueda satisfacer el interés comprador de HISPANOTELS.
- 6) Financiación: en el caso de que la oferta fuera aprobada en Consejo o por uno de los consejeros con facultades para ello y se decidiera por su parte financiar todo o parte de la adquisición, los Equipos de Gestión se encargarán de promover entre los bancos la demanda de financiación y coordinar la información que los mismos solicitan para aprobar la operación. Los Equipos de Gestión presentarán al Consejo las propuestas de los bancos financiadores, escogiendo éste la opción más interesante para la compañía atendiendo al Plan Estratégico.

## 2.2) Gestión de los activos inmobiliarios

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

- A. Gestión de activos en lo referente a las tareas clásicas del propietario y optimización de cartera:
  1. Análisis de inventario: El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las *Due Diligence* elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma los Equipos de Gestión adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.
  2. Evaluación y reporting: periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y *reporting* permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.
  3. Implementación de la estrategia de inversión: el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y los Equipos de Gestión lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.
  4. Gestión del portfolio de activos: en base a los pasos previos descritos, los Equipos de Gestión deben acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada de los Equipos de Gestión.
  5. Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas: Los Equipos de Gestión también pueden proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de HISPANOTELS. El motivo es que el iEquipo de Gestión es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.
- B. Desarrollo de proyectos, identificando y desarrollando el potencial de crecimiento de valor
  1. Análisis de mercado: el cual se divide, a su vez, en el análisis del mercado de alquiler, clave en las negociaciones con inquilinos existentes, así como el descubrimiento de valor oculto no aflorado, y el análisis del mercado de proveedores, esencial para el enfoque de control de costes.
  2. Diseño y planificación: en base al análisis previo, los Equipos de Gestión pueden diseñar y planificar mejoras en los activos que serán presentadas al Consejo o a quien éste designe para su autorización. De esta forma, la mejora de los activos podrá generar un valor añadido mediante la obtención de mayores rentas, como consecuencia de inmuebles optimizados.

3. Proceso de obtención de licencias de obra: una vez sancionadas las propuestas de mejora de diseño y su planificación, los Equipos de Gestión deberán designar al equipo técnico que obtenga las licencias pertinentes, centrandó su labor en la monitorización del proceso.
4. Diseño y planificación de la ejecución: Los Equipos de Gestión evalúan y aprueban o corrigen el diseño y planificación presentados por el equipo técnico, especialmente lo referente a los presupuestos de obra.
5. Monitorización de la construcción: especialmente de los costes, que no deben desviarse de los presupuestados en el punto 4 y del cumplimiento de los plazos
6. Marketing: Los Equipos de Gestión culminan el proceso poniendo en conocimiento del mercado las mejoras en el activo para extraer el mayor valor posible a través de un mejor contrato de alquiler (precio, plazo, garantías, etc.)

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

- a) Medidas de generación de ingresos
- b) Medidas de control y reducción de costes

### **2.3) Administración de las propiedades o property management**

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

- a) La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes
- b) El control del activo y sus costes de mantenimiento

La administración llevada a cabo por los Equipos de Gestión tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la misma, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

Los Equipos de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, deben además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

### **3) Procedimientos dentro del área jurídica – control de riesgos jurídicos**

El Consejo de Administración creará y mantendrá en su seno y con carácter permanente una Comisión de Auditoría y Control. Además, el Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones de ámbito puramente interno con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine. El presidente y los restantes miembros de tales comités y comisiones, así como sus secretarios, serán nombrados por el Consejo de Administración.

#### **3.1) Comisión de Auditoría y Control**

La Comisión de Auditoría y Control es un órgano interno de carácter informativo y consultivo, sin funciones ejecutivas, con facultades de información, asesoramiento y propuesta dentro de su ámbito de actuación.

La Comisión de Auditoría y Control se compone por tres Consejeros designados por el Consejo de Administración, entre los que se encuentran el Presidente de la Comisión, Consejero independiente del Consejo de Administración de HISPANOTELS SOCIMI, y el Consejero Delegado de HISPANOTELS SOCIMI. Actuará como Secretario no miembro de la Comisión de Auditoría, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de HISPANOTELS.

La Comisión de Auditoría y Control tiene las competencias establecidas en la ley, en los estatutos y, en todo caso, las siguientes:

- a) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- b) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- c) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- d) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- e) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
- f) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por imperativos legales o de mercado, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que los estados financieros intermedios se formulan con los mismos criterios contables que las cuentas anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor de cuentas.

- g) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en su ámbito competencial, le correspondan, adicionalmente, de conformidad con el Sistema de gobierno corporativo o le sean solicitados por el Consejo de Administración.

La Comisión de Auditoría y Control se reúne tantas veces como sea necesario, a juicio de su Presidente, para el ejercicio de sus competencias. También se reúne cuando lo solicitan, como mínimo, dos de sus miembros.

La Comisión de Auditoría y Supervisión del Riesgo podrá requerir asimismo la presencia en sus reuniones de los auditores de cuentas.

### **3.2) Asesor Jurídico**

El asesoramiento jurídico de HISPANOTELS tiene como objetivo la identificación de los riesgos legales, así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento por parte de la compañía.

Dicho asesoramiento se divide en:

- Asesor Jurídico Legal: en todos aquellos asuntos del día a día de la gestión y administración de los activos y de la compañía y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.
- Asesor Jurídico Societario: en aquellos asuntos relacionados con la cotización, relación con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes, cumplimiento del reglamento interno de conducta y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

Será el Consejo el que determine, en función del riesgo jurídico detectado según el procedimiento descrito a continuación, el Asesor que analizará dicho riesgo, ya sea de manera individual o de manera conjunta bajo la supervisión del Consejero Delegado.

Existen tres vías de identificación de riesgos jurídicos en HISPANOTELS y deberán ser abordadas con el siguiente procedimiento:

- a) Top-down: siendo el Consejo de Administración el que identifica un área que requiere de acción para preparar, solventar o limitar el alcance de un riesgo de naturaleza jurídica para la compañía. Las acciones que llevará a cabo, una vez identificada la cuestión jurídica son, en este orden:
- a. Consulta con el Asesor Jurídico de HISPANOTELS.
  - b. Consulta con la Comisión de Auditoría y Control.
  - c. Consulta con un despacho con dilatada experiencia específica en la materia identificada, para el caso de que ninguna de las dos acciones anteriores satisficiera los objetivos de la consulta realizada por el Consejo.
- b) Bottom-up: Los Equipos de Gestión de HISPANOTELS se enfrentan en el normal devenir del desarrollo de la vida societaria con cuestiones de alcance jurídico, ante dichas situaciones, Los Equipos de Gestión deberán:
- a. Consultar al Asesor.
  - b. Consultar a la Comisión de Auditoría y Control.

- c. Elevar al Consejo, directamente o a través de uno de los consejeros delegados, la cuestión identificada a efectos meramente informativos de quedar resuelta, o bien con el objetivo de que éste pueda resolver convenientemente la cuestión.
- c) Transversal: siendo el Asesor quien identifica individualmente o por petición/consulta de los otros órganos involucrados en la gestión de la sociedad las cuestiones jurídicas que requieren de atención.

#### **4) Procedimientos dentro del área financiera – control de riesgos financieros**

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la compañía.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento al asesor contable o a los Equipos de Gestión la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos financieros de la sociedad.

##### **4.1) Procedimiento de selección y control de proveedores**

El procedimiento a la hora de decidir contratar a un proveedor implica necesariamente la puesta en competencia de al menos dos presupuestos. El número de competidores debería aumentar en la medida que el volumen de gasto aumente. En el caso de pequeñas reparaciones, por debajo de 500 euros, no será necesario contrastar diversos proveedores. Los Equipos de Gestión podrán aprobar gastos por debajo de 5.000 euros y siempre previa documentación de al menos dos propuestas competitivas con proveedores con los que ni los Equipos de Gestión, ni su personal mantenga conflicto de interés directo o indirecto.

Los gastos por encima de 5.000 euros deberán ser presentados al Consejero Delegado para su aprobación, o al Consejo de Administración cuando el Consejero lo estime oportuno, quienes podrán solicitar nuevos presupuestos a su vez.

Es importante dividir las tareas de:

- a) Solicitud de presupuestos
- b) Selección de proveedor
- c) Pago

El procedimiento completo deberá ser supervisado y autorizado por el consejero delegado de HISPANOTELS.

#### **4.2) Procedimiento trimestral de control financiero**

El asesor contable es el encargado de llevar la contabilidad con las facturas e ingresos, compras y ventas que le proporcionan los Equipos de Gestión, los Asesores Jurídicos o el propio Consejo; y se encarga además de todos los asuntos fiscales, los impuestos y tasas, así como de la gestión administrativa de recursos humanos: contratos, altas, bajas y nóminas.

Los Equipos de Gestión, además, elaboran y actualizan el Modelo financiero de HISPANOTELS SOCIMI. El Modelo está diseñado por los Equipos de Gestión siguiendo las indicaciones del Consejo o de cualquiera de sus consejeros delegados. El Modelo es un instrumento clave en dos áreas: primero, el control de la situación financiera real de la compañía; y, segundo, para la correcta elaboración de las proyecciones a futuro de los estados financieros, la evolución de la caja y del *working capital*.

HISPANOTELS realiza un cierre contable trimestral que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de la compañía.

#### **5) Procedimiento control de información pública**

HISPANOTELS tiene identificado un sistema de control interno para asegurarse de que toda la información que se envía al mercado vía comunicaciones y en la propia página web coincida y releje una imagen fiel de la compañía.

Toda la base de la información financiera se recoge en los libros contables de la sociedad, que son llevados internamente por uno de los empleados. Cada transacción o movimiento suponen un apunte en los libros para que quede todo reflejado. Al realizarse internamente y no por una empresa externa, la información se verifica al momento directamente con el Consejero Delegado.

A raíz de dichos libros contables, la compañía elabora todos los meses el balance y la cuenta de resultados.

Trimestralmente, cuando se reúne el Consejo de Administración la información es supervisada y monitorizada por los miembros del Consejo.

Toda la información financiera que se comunica al mercado proviene por lo tanto de los registros contables, sin que haya otras cuentas de gestión paralelas.

Adicionalmente, cabe destacar que el contacto constante que mantiene el Secretario del Consejo con el Consejo de Administración y el Asesor Registrado, le permite supervisar y monitorizar toda la información comunicada al mercado.

## **6) Conclusiones**

HISPANOTELS SOCIMI fue creada por sus accionistas como un vehículo de inversión de largo plazo en el mercado inmobiliario. Para cumplir ese objetivo, los accionistas nombraron a un Consejo de Administración con la experiencia necesaria. A su vez, dado el espíritu de la compañía, el Consejo propuso a los accionistas contratar los servicios de una Gestora especializada, con los medios humanos y materiales para poder ayudar al Consejo a cumplir los objetivos señalados.

De esta forma, son varios los profesionales con experiencia que intervienen en los procesos de decisión y de control de riesgos, reforzando la calidad de la toma de decisiones de inversión y de gestión de la compañía.

Con la estructura actual, HISPANOTELS SOCIMI ha logrado crecer la base de activos inmobiliarios en cartera. Además, de acuerdo a la filosofía de los accionistas, la sociedad ha incrementado la diversificación de usos, de localizaciones y de pagadores de renta, elementos clave para el desarrollo de la misma a largo plazo