

Madrid, 30 de abril de 2020

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), 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 del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente, publica la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio 2019:

- Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019.
- Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

Adicionalmente, informar que se adjunta el informe de estructura organizativa y el sistema de control interno existente, el cual fue actualizado en fecha 30 de abril de 2020.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

D. Martin Paul Galliver
Consejero y Presidente

**Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre
de 2019**

Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Hadley Investments SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hadley Investments SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 2.a 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 10.660 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (véase Nota 5).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.b de la memoria, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por la Sociedad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por la Sociedad, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad.

Asimismo, hemos revisado la corrección de la información incluida en la valoración y hemos replicado el cálculo realizado por la Sociedad para verificar la existencia o no, de deterioro para cada uno de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.b y 5 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 7 de la memoria, el saldo del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" recoge el valor recuperable de la participación mantenida por la Sociedad en el capital social de Sardes Holdco, S.L.U., entidad que no cotiza en mercados regulados. Dicha inversión supone un elemento relevante de las cuentas anuales, representando, aproximadamente, el 70% del total activo a 31 de diciembre de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 4.d de las cuentas anuales, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro comparando el patrimonio neto de Sardes Holdco, S.L.U., corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, las cuales han sido obtenidas de la valoración efectuada por un tercero experto independiente sobre las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada, con el importe en libros de la citada participación.

La cuantificación del importe recuperable de dicha participación requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de los Administradores en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en la valoración anteriormente mencionada.

Los aspectos mencionados representan uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido el análisis de la metodología empleada por la Sociedad como base para la estimación del valor recuperable de la participación, la réplica del cálculo para verificar la corrección de la valoración realizada por la Sociedad y la verificación de la congruencia de la información financiera utilizada con la contenida en las cuentas anuales auditadas de la sociedad participada.

Adicionalmente, hemos obtenido el informe de valoración del experto contratado por la sociedad participada para la valoración de la totalidad de su cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo y, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración, hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto contratado por Sardes Holdco, S.L.U.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Notas 4.d y 7 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con esta cuestión, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

De acuerdo a lo indicado en la Nota 1 de las cuentas anuales, 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los Administradores de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a nuestros expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 11 de la memoria del ejercicio 2019 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 14.b de las cuentas anuales adjuntas, que describe la incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 2019 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 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 7 y 8 del presente informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

27 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06006

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019



HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018	PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-				FONDOS PROPIOS-			
Terrenos	Nota 5	10.660	10.786	Capital -		10.606	10.606
Construcciones		5.056	5.056	Capital escrutado		10.606	10.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7	5.604	5.730	Prima de emisión		27.659	34.359
Instrumentos de patrimonio		29.604	29.604	Reservas-		1.217	752
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	29.604	29.604	Reserva legal		1.233	769
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		232	7.226	Otras reservas		(16)	(16)
Otros activos financieros a largo plazo		-	6.985	Otras aportaciones de los accionistas		366	366
Total activo no corriente		40.456	47.616	Resultado del ejercicio (dividendo a cuenta)	Nota 3	793	4.648
				Total Patrimonio Neto	Nota 9	(669)	(3.634)
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 10	115	115
				Otros pasivos financieros		115	115
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 10 y 13.b	1.063	2.762
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		1.063	2.762
				Total pasivo no corriente		1.178	2.877
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		39	519	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	Notas 10 y 13.b	42	118
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		15	339	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		42	118
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11.a	24	180	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.318	241
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 6	-	1.436	Proveedores		112	129
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		1.855	1.182	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.a	1.206	112
Electivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.095	1.182	Total pasivo corriente		1.360	358
Tesorería		2.034	3.137	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		42.550	50.753
Total activo corriente		42.550	50.753				
TOTAL ACTIVO							

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2019.

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios		2.579	2.639
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	1.169	1.242
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	Nota 12	894	1.097
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	516	300
Otros gastos de explotación-		(1.045)	(848)
Servicios exteriores		(816)	(534)
Tributos		(62)	(74)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(167)	(240)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(127)	(147)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las Inversiones inmobiliarias	Notas 5 y 8	(521)	3.188
Resultado de explotación - Beneficio		886	4.832
Ingresos financieros	Nota 13.a	-	-
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(93)	(184)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(93)	(184)
Resultado financiero - (Pérdida)		(93)	(184)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		793	4.648
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		793	4.648
Resultado del periodo - Beneficio		793	4.648

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	793	4.649
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	793	4.648

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Miles de Euros)

	Notas	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Otras aportaciones de los accionistas	Diferencia a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017		10.606	41.779	386	386	-	1.670	55.026
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	4.548	4.548
Distribución del resultado 2017	Nota 9.g	-	-	-	-	-	(1.502)	(1.502)
A. dividendos		-	-	467	-	-	(187)	-
A. reserva legal		-	(6.923)	-	-	-	-	(6.820)
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	Nota 9.b	-	-	-	-	-	-	(3.854)
Distribución de dividendo a cuenta	Nota 9.gi	-	-	-	-	(3.834)	-	(3.834)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10.606	34.959	752	386	-	4.548	47.577
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	793	793
Distribución del resultado 2018		-	-	-	-	-	(4.182)	(349)
A. dividendos	Nota 9.gi	-	-	-	-	3.634	-	-
A. reserva legal		-	-	465	-	-	(465)	-
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	Nota 9.b	-	(7.330)	-	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo a cuenta	Nota 9.gi	-	-	-	-	(659)	-	(659)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		10.606	27.659	1.217	386	(659)	793	39.992

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		2.937	221
Resultado del ejercicio antes de impuestos		793	4.648
Ajustes al resultado:		(502)	(4.014)
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	127	147
- Variación de provisiones	Nota 4.d	167	240
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5	521	(3.188)
- Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 12	(516)	(300)
- Gastos financieros	Nota 13.a	93	184
- Ingresos acuerdo de concesión	Nota 12	(894)	(1.097)
Cambios en el capital corriente		1.405	(192)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		313	(211)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.077	90
- Otros activos corrientes		9	(9)
- Otros activos y pasivos no corrientes		6	(62)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.241	(221)
- Pagos de intereses	Nota 10.a	(169)	(521)
- Cobros de dividendos	Nota 13	516	300
- Cobros Acuerdo de concesión	Nota 12	894	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		7.893	9.991
Pagos por inversiones		(2)	(296)
- Otros activos financieros	Nota 8	(2)	(296)
Cobros por desinversiones		7.895	10.287
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 7	-	104
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	-	7.800
- Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	5.683	-
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	2.212	2.383
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(10.017)	(12.749)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 10	(1.699)	(592)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.699)	(592)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(8.318)	(12.157)
- Dividendos	Notas 9.b y 9.g	(8.318)	(12.157)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		813	(2.537)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.182	3.719
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.995	1.182

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Sociedad

Hadley Investments SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o "Hadley") se constituyó como Sociedad Anónima Unipersonal el día 5 de septiembre de 2013 por tiempo indefinido, situándose su domicilio social en la calle Provençals, 39, Torre Pujadas, de Barcelona.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con el acta decisiones del entonces Accionista Único de fecha 3 de junio de 2014 es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- 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.

Las actividades enumeradas también podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad hasta el ejercicio 2018 -

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l., sociedad gestionada por fondos de TPG, convirtiéndose de este modo la misma en accionista único de la Sociedad (el "Accionista Único").
- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se elevó a público una ampliación de capital social de la Sociedad por importe de 4.940 miles de euros junto con una prima de emisión de 21.770 miles de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria del entonces Accionista Único. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de julio de 2014.

En la misma fecha y con carácter previo a la ampliación de capital anteriormente descrita, se llevó a cabo el desembolso de la totalidad de los dividendos pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2013 por importe de 45 miles de euros.

- Asimismo, con fecha 20 de junio de 2014 y 28 de noviembre de 2014, se formalizaron respectivamente operaciones de adquisición de cuatro inmuebles situados en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 5) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 8), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.
- Con fecha 30 de junio de 2015 el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros (Nota 9.b).
- Durante el ejercicio 2016 la Sociedad formalizó las siguientes operaciones con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"):
 - Con fecha 19 de febrero de 2016, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se formalizó la solicitud de incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
 - Con fecha 4 de mayo de 2016, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad por Hadley Investments SOCIMI, S.A., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de mayo de 2016.
 - Asimismo, en la misma fecha, se modificó el órgano de administración de la Sociedad, nombrando a un consejo de administración formado por tres miembros, y se modificaron los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlos a la normativa aplicable a las SOCIMI.
 - Con fecha 13 de junio de 2016, se hizo efectiva la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
- Con fecha 21 de octubre de 2016, el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 2.347 miles de euros (Nota 9.b).
- Con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad formalizó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Espadeiro, S.L.U. convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad fue constituida el 14 de febrero de 2017 y se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.

En la misma fecha, se aprobó el cambio de denominación social de la sociedad participada por Sardes Holdco, S.L.U., habiéndose inscrito el mismo en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de junio de 2017.

- Con fecha 7 de junio de 2017 se formalizó una ampliación del capital social de la Sociedad por importe de 5.606 miles de euros, mediante la emisión de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,28 euros por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por el, hasta entonces, Accionista Único de la Sociedad, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l., mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a la Sociedad. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017.
- Con fecha 9 de junio de 2017 el, hasta entonces, accionista único de la Sociedad, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l., formalizó la venta de 325.204 acciones en el Mercado Alternativo Bursátil (MaB), perdiendo ésta, de este modo, el carácter de unipersonal. La Sociedad otorgó escritura pública para comunicar dicha pérdida de unipersonalidad con fecha 4 de septiembre de 2017, en cumplimiento con el artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil y el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Capital.

- Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas acordó distribuir un dividendo extraordinario por importe de 300 miles de euros con cargo a la prima de emisión. El devengo del mismo fue establecido en fecha 3 de enero de 2018 y, en consecuencia, se hizo efectivo durante el ejercicio 2018.
- Con fecha 26 de junio de 2018 y 3 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas decidió distribuir sendos dividendos extraordinarios mediante la distribución de una parte de la prima de emisión por importe de 4.020 y 2.500 miles de euros, respectivamente.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2019 –

- Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha decidido distribuir un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión por importe de 7.200 miles de euros, así como reasignar 100 miles de euros de dividendo a cuenta previamente distribuidos de forma que, finalmente, el citado importe se entienda distribuido como parte de la prima de emisión.

Otros aspectos -

Desde el 19 de mayo de 2017, mediante la adquisición del 100% de las participaciones sociales de Sardes Holdco, S.L.U., la Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas.

Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo si se procediese a la consolidación de la sociedad dependiente. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas para Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados conforme a las NOCAC, el resultado consolidado asciende a 1.040 miles de euros y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 49.479 y 4.786 miles de euros, respectivamente. El patrimonio neto consolidado asciende a 40.406 miles de euros. Por su parte, el resultado, la cifra de activos, el importe neto de la cifra de negocios y el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio 2018 ascendieron a 4.996 miles de euros, 58.033 miles de euros, 5.027 miles de euros y 47.684 miles de euros, respectivamente.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no 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 la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Régimen de SOCIMI

Con fecha 16 de junio de 2014 el, entonces, Accionista Único de la Sociedad adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal regulado 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 ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2014, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 17 de junio de 2014. En consecuencia, la Sociedad se encuentra acogida a un régimen fiscal especial por el que se deben 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, así como terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de Inversión:

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. 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 no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones. En el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.

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

4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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.
- 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 al cumplimiento 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: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales 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.

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

Al 31 de diciembre de 2019, se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondría que la Sociedad 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, la Sociedad estará obligada 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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. 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.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad (en adelante "PGC") aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por los Real Decretos 1159/2010 y 602/2016 por el que se introducen algunas modificaciones al PGC y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 y la Adaptación del Plan General de Contabilidad en las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobada mediante Orden EHA/3362/2010 de 23 de diciembre.
- c) 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.
- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI").
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 26 de junio de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y juicios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.b).
- La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y, en su caso, del deterioro de valor a registrar (Nota 4.b).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4.d).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4.d).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 4.h).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 4.i. y 11.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, 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 memoria.

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación la junta general de accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	793
	793
Distribución:	
A Reserva legal	79
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	714
	793

Con fechas 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019, previa propuesta del consejo de administración de la Sociedad, la Junta General de Accionistas ha decidido distribuir dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 274, 165 y 330 miles de euros, respectivamente. En este sentido, con

fecha 19 de diciembre de 2019, se ha acordado la reasignación de una parte del dividendo a cuenta del ejercicio 2019 previamente descrito, en particular, 100 miles de euros, de modo que éste se entienda finalmente distribuido en concepto de prima de emisión en lugar de en concepto de dividendo a cuenta. En consecuencia, el dividendo a cuenta del ejercicio 2019 que ha sido finalmente distribuido asciende a un importe de 669 miles de euros.

Los estados contables provisionales de la Sociedad formulados por los Administradores con fecha 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019 (Anexo I) de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros		
	20/02/2019	22/05/2019	10/09/2019
Existencias	14	1	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	725	572	535
Inversiones financieras a corto plazo	1.436	1.436	1.532
Tesorería	663	757	754
Pasivos a corto plazo	(321)	(680)	(402)
Fondo de Maniobra	2.517	2.086	2.419

Adicionalmente, las cantidades distribuidas no excedían en las citadas fechas la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que deban destinarse a dotación de reservas legales o estatutarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados.

Finalmente, con fecha 16 de marzo de 2020 y con carácter previo a la formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución a cuenta del dividendo pendiente de distribución correspondiente al ejercicio 2019 por importe de 45 miles de euros. En este sentido, el estado contable provisional de la Sociedad (Anexo I) formulado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Deudores, otras cuentas a cobrar y existencias	100
Tesorería	1.071
Pasivos a corto plazo	(187)
Fondo de Maniobra	984

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a un año. No existe coste financiero capitalizado al 31 de diciembre de 2019.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros la Sociedad reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento inicial del activo. El valor de mercado se determina anualmente, a 31 de diciembre de cada ejercicio.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.169 y 1.242 miles de euros, respectivamente (Nota 12.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4.I).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Condiciones de arrendamiento específicas-

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes. La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias en la fecha de pago.

d) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación cuando la Sociedad se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros -

Clasificación -

- ⇒ Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no

son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- Acuerdo de concesión – Derecho de cobro: La Sociedad registra como activo financiero aquellas inversiones en infraestructuras para las que, de acuerdo a los términos contractuales del acuerdo, tiene un derecho incondicional de cobro. Dichos derechos de concesión han sido vendidos con fecha 14 de noviembre de 2019.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquéllas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera). En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada. Los informes de valoración de los expertos independientes, que han sido realizados siguiendo, mayoritariamente, la misma metodología que la descrita en la Nota 4.b, sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad. En este contexto, para determinados inmuebles propiedad de la sociedad participada Sardes Holdco, S.L.U. para los que no se dispone de la totalidad de la promoción se ha aplicado la técnica DCF descrita en la Nota 4.b considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad mantiene registrada una provisión por importe 1.179 de miles de euros (1.012 miles de euros en el ejercicio 2018) a efectos de cubrir el riesgo

identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos refacturados y con el cobro de la renta variable a uno de sus clientes.

Acuerdo de concesión, derecho de cobro -

Dentro de esta categoría se incluía el reconocimiento inicial que surgió del valor de los elementos patrimoniales de los acuerdos de concesión para los que, de acuerdo a los términos contractuales de la concesión, la Sociedad consideró que la retribución de dichos acuerdos consistía en un derecho incondicional a recibir efectivo por parte de la entidad concedente, a pesar de que dicho importe pudiese verse afectado por la existencia de un riesgo de operación o disponibilidad que era asumido por la Sociedad, de modo que registró un activo financiero. El citado activo financiero se valoró al valor razonable del servicio prestado, equivalente al valor razonable de la inversión en la infraestructura en cuestión. Dicho valor razonable de la infraestructura fue determinado a partir del coste de adquisición de la misma más un margen en condiciones de mercado.

Posteriormente, este activo se valoraba por su coste amortizado calculado en base a las mejores estimaciones de la Sociedad de los flujos a percibir en la vida de la concesión, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados.

Todas las actuaciones que se realizaban sobre la infraestructura objeto del acuerdo de concesión (conservación de la obra, actuaciones de reposición y gran reparación) originaban un registro de un ingreso de servicios de construcción y el reconocimiento del correspondiente activo financiero. Los gastos en que incurría la Sociedad para llevarlos a cabo se contabilizaban en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengaban.

En caso de que se produjesen cambios significativos en las estimaciones consideradas por la Sociedad que supusieran indicios de que la tasa de interés efectiva del acuerdo de concesión variase de forma significativa, la Sociedad debía evaluar el valor del activo financiero procediendo a realizar su corrección de forma prospectiva, dotando el correspondiente deterioro en caso de que el valor actual neto de los flujos a percibir en la vida de la concesión fuese inferior al valor del activo financiero.

En este sentido, de acuerdo con lo indicado en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad ha materializado durante el ejercicio 2019 la enajenación de los inmuebles registrados bajo esta categoría.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, la Sociedad da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

La Sociedad considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.



Instrumentos de patrimonio -

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

e) *Efectivo y medios equivalentes*

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

f) *Corriente / no corriente*

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

g) *Moneda funcional*

Las presentes notas cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

h) *Provisiones y contingencias*

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada



a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

i) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Con fecha 17 de junio de 2014, y con efectos desde el 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la LSOCIMI, 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 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ("LIS"). Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la LSOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la LIS.

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

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

j) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca



la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

De acuerdo con lo recogido en la consulta del BOICAC 79, relacionada con el registro de determinados ingresos (dividendos, ingresos de préstamos a sociedades vinculadas, etc.) para las sociedades cuyo objeto social es la tenencia de participaciones financieras, los ingresos por dividendos procedentes de las participaciones mantenidas en las sociedades dependientes se registran como mayor importe del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Contratos de concesión, derecho de cobro-

Tal y como indica la adaptación sectorial a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, al registrar la contraprestación recibida por la infraestructura como un activo financiero, el ingreso financiero que proceda reconocer en las valoraciones posteriores, se muestra formando parte del importe neto de la cifra de negocios en el epígrafe "Ingreso financiero, acuerdo de concesión". Por otra parte, las penalizaciones asociadas al riesgo de operación se registran como un gasto dentro del importe neto de la cifra de negocios.

k) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

l) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos, son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. La facturación por estos conceptos en el ejercicio 2019 ha ascendido a 383 miles de euros (357 miles de euros en el ejercicio 2018).

m) Estado 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 y sus 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.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	31/12/2018	Adiciones	Retiros	31/12/2019
Coste:				
Terrenos	5.056	-	-	5.056
Construcciones	6.297	-	-	6.297
	11.353	-	-	11.353
Amortización acumulada:				
Construcciones	(567)	(127)	-	(692)
	(567)	(127)	-	(692)
Neto:				
Terrenos	5.056	-	-	5.056
Construcciones	5.730	(127)	-	5.604
Total neto	10.786	(127)	-	10.660

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	31/12/2017	Adiciones	Retiros	31/12/2018
Coste:				
Terrenos	7.083	-	(2.027)	5.056
Construcciones	9.097	-	(2.800)	6.297
	16.180	-	(4.827)	11.353
Amortización acumulada:				
Construcciones	(637)	(145)	215	(567)
	(637)	(145)	215	(567)
Neto:				
Terrenos	7.083	-	(2.027)	5.056
Construcciones	8.460	(145)	(2.585)	5.730
Total neto	15.543	(145)	(4.612)	10.786

Con fecha 20 de junio de 2014 la Sociedad formalizó la adquisición de tres inmuebles ubicados en las localidades de Tenerife, Pamplona y Palma de Mallorca, respectivamente, por un importe total conjunto de 16.000 miles de euros. Al respecto, los citados activos se encontraban alquilados a la fecha de adquisición, habiéndose subrogado la Sociedad en los citados contratos bajo las condiciones pre-existentes.

En este sentido, con fecha 27 de abril de 2018 la Sociedad enajenó el inmueble situado en Pamplona por un importe de 7.800 miles de euros, habiéndose obtenido un beneficio por dicha venta de 3.188 miles de euros, que fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por su parte, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 1.169 y 1.242 miles de euros, respectivamente (Nota 12.a), al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes (Nota 4.b), la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro. En este sentido, el valor de mercado de las mismas de acuerdo con los citados informes de valoración asciende a 15.490 miles de euros al cierre del ejercicio 2019 (15.140 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

Tipo de inversiones y destino de las mismas

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2019 y 2018. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2019

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.009	13.009
Total	13.009	13.009

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	13.009	13.009

31 de diciembre de 2018

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.009	13.009
Total	13.009	13.009



	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	13.009	13.009

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2019	2018
Menos de 1 año	1.140	3.556
Entre 1 y cinco años	2.134	10.749
Más de cinco años	-	-
Total (*)	3.274	14.305

(*) En el ejercicio 2018 se incluían las rentas asociadas a las infraestructuras arrendadas al Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA), registradas como "Acuerdo de concesión, derecho de cobro" de acuerdo con sus términos contractuales (Nota 8).

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos corresponden a los locales y activos descritos en la Nota 5 de las cuentas anuales adjuntas.

7. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" e "Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Saldo final
Inversiones en empresas del Grupo	29.604	-	29.604
Total Largo Plazo	29.604	-	29.604

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Saldo final
Inversiones en empresas del Grupo	29.604	-	29.604
Total Largo Plazo	29.604	-	29.604
Créditos a empresas del Grupo	104	(104)	-
Total Corto Plazo	104	(104)	-

Con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad formalizó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Espadeiro, S.L.U., actualmente denominada Sardes Holdco, S.L.U., por importe de 4 miles de euros (Nota 1).

Posteriormente, con fecha 2 de junio de 2017 el entonces Accionista Único de la Sociedad, Stirling Adjacent Investments S.à r.l., materializó la cesión en favor de la Sociedad de parte de los derechos de crédito que ostentaba frente a Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 29.600 miles de euros.

Finalmente, con fecha 7 de junio de 2017 la Sociedad formalizó una ampliación del capital social en Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 2.960 miles de euros mediante la creación y puesta en circulación de 2.960.000 participaciones de 1 euro de valor nominal. Las nuevas participaciones se crearon con una prima de asunción de 9 euros por participación, ascendiendo en total la prima de emisión a 26.640 miles de euros. El contravalor del aumento de capital consistió en la compensación de los derechos de crédito anteriormente mencionados, que la Sociedad ostentaba frente a Sardes Holdco, S.L., por importe de 29.600 miles de euros.

Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Nombre	Sardes Holdco, S.L. (*)	
Dirección	Calle Alcañiz 23, Madrid	
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	2.964	2.964
Prima de asunción	26.640	26.640
Reservas	51	(14)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60)	(167)
Resultado del ejercicio	763	648
Dividendo a cuenta	(340)	(300)

(*) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	232	232
Saldo a 31 de diciembre de 2019	-	-	232	232

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	1.436	6.985	241	7.226
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.436	6.985	241	7.226

Al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de su enajenación, la Sociedad calificaba los acuerdos firmados con el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") mediante los que se alquilaban al citado organismo público los edificios destinados a la vivienda que la Sociedad adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida "Acuerdo de concesión, derecho de cobro", por lo que había reconocido una cuenta a cobrar por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento, descontados al tipo de interés implícito del proyecto.

En este sentido, los importes incluidos en el ejercicio 2018 de esta partida del activo corriente y no corriente del balance de situación adjunto correspondían al activo financiero reconocido por la contraprestación recibida por la Sociedad a cambio de la infraestructura, cuyo tipo de descuento corresponde al tipo de interés calculado en función de los cobros garantizados en el contrato concesional por el IVIMA. De esta manera, la valoración del activo financiero, año tras año, se realizaba siguiendo los siguientes criterios:

- Incrementándose por los servicios prestados de operación y mantenimiento realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, por la capitalización del interés implícito asociado al derecho de cobro a largo plazo y, finalmente, por los costes de obra, en caso de producirse.
- Reduciéndose, por otro lado, por la renta que la Sociedad recibe del IVIMA por la explotación de aquellas infraestructuras sujetas al contrato de concesión.

En este sentido, con fecha 14 de noviembre de 2019 y, previa renuncia por parte del IVIMA a ejercitar sus derechos de adquisición preferente sobre los inmuebles, la Sociedad ha materializado la transmisión de los dos edificios incluidos bajo este epígrafe por un importe conjunto de 6.583 miles de euros. Tomando en consideración los derechos de cobro existentes y pendientes de recibir por la Sociedad a la fecha de la operación, que ascendían a 7.103 miles de euros, la materialización de la misma ha supuesto el reconocimiento de una pérdida por importe de 521 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con ello, el movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro para los ejercicios 2019, hasta la fecha de materialización de su enajenación, y 2018 ha sido el siguiente:

Período comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2019

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	8.421
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 12.a)	63
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 12.a)	831
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.212)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 14 de noviembre de 2019	7.103

Ejercicio 2018

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	9.411
+ Inversión realizada en la infraestructura	296
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 12.a)	63
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 12.a)	1.034
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.383)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2018	8.421

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

9. Patrimonio Neto y fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad estaba representado por 5.000.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2017 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 1, la Sociedad formalizó una ampliación de capital mediante la compensación de un crédito que Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. ostentaba frente a la misma por importe de 5.606 miles de euros. La citada operación supuso la emisión de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,28 euros por acción (23.994 miles de euros de importe total de la prima de emisión). La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017, habiendo sido las mismas incorporadas al segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil con efectos a partir del 13 de septiembre de 2017.

Asimismo, con fecha 9 de junio de 2017, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. formalizó la venta de 325.204 acciones de la Sociedad, perdiendo ésta, de este modo, el carácter de unipersonal.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Sociedad está representado por 10.606.060 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. su accionista significativo o mayoritario al ostentar una participación directa del 96,86% y 96,92% respectivamente en su capital social.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Prima de emisión

El saldo de la "Prima de emisión" se originó íntegramente en los ejercicios 2017 y 2014, por importes respectivos de 23.994 y 21.770 miles de euros, como consecuencia de los aumentos de capital formalizados y descritos en la Nota 1.

En este sentido, durante los ejercicios 2015 y 2016 se produjeron sendas distribuciones de prima de emisión por importe conjunto de 3.985 miles de euros. Posteriormente, con fechas 3 de enero de 2018, 29 de junio de 2018 y 11 de diciembre de 2018, se produjeron sendas distribuciones de prima de emisión por importe conjunto de 6.820 miles de euros.

Finalmente, con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 7.200 miles de euros con cargo a la prima de emisión. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 3 de las cuentas anuales adjuntas, se ha aprobado la reasignación de una parte de los dividendos a cuenta del ejercicio 2019, en concreto la cuantía de 100 miles de euros, de forma que ésta se entienda finalmente distribuida en concepto de prima de emisión en lugar de dividendo a cuenta.

Con ello, al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 27.659 miles de euros.

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

d) Otras aportaciones de los Accionistas

Con fechas 5 y 6 de junio de 2017 se aprobaron, mediante sendas actas del Accionista Mayoritario, dos aportaciones dinerarias por importe de 120 y 293 miles de euros, que fueron materializadas, respectivamente, con fechas 4 de julio y 21 de junio de 2017. En este sentido, atendiendo a que las aportaciones realizadas por Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. se hicieron efectivas en una proporción superior a la que le correspondería por su participación en el capital social de la Sociedad en aquel momento, el exceso sobre dicha participación, por importe total de 27 miles de euros, se registró con contrapartida al epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

e) Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos 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 LSOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo 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 destinará a la compensación de estas pérdidas.

f) Distribución de dividendos

Durante el presente ejercicio, con fechas 20 de febrero, 22 de mayo y 10 de setiembre la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de sendos dividendos a cuenta del ejercicio 2019 por importe conjunto de 669 miles de euros, considerando que, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas ha decidido reasignar una parte de los dividendos a cuenta del ejercicio 2019 que ya habían sido distribuidos por la Sociedad, en concreto la cuantía de 100 mil euros, de forma que dicha cuantía se entienda distribuida en concepto de prima de emisión en vez de en concepto de dividendo a cuenta (Véase Nota 3).

Asimismo, con fecha 26 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución en forma de dividendos del resultado del ejercicio 2018, por importe de 4.183 miles de euros, de los que 3.834 miles de euros ya habían sido distribuidos a cuenta durante el ejercicio anterior, así como la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 669 miles de euros (véase Nota 3).

10. Deudas a largo y corto plazo

a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Otros pasivos financieros	115	115
Préstamos con empresas del grupo	1.063	2.762
Total	1.178	2.877

Préstamos con empresas del grupo-

Con fecha 19 de junio de 2014, la Sociedad formalizó un préstamo con su entonces Accionista Único, por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado sin penalización alguna. En este sentido, durante el ejercicio 2015 la Sociedad formalizó la cancelación anticipada del citado préstamo por importe de 3.391 miles de euros mediante dos pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 14 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas supusieron también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumuladas hasta las respectivas fechas.

Posteriormente, con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad llevó a cabo una amortización anticipada del principal del préstamo mantenido con el Accionista Mayoritario por importe de 592 miles de euros. La cancelación de deuda ha supuesto, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados hasta la fecha por importe de 521 miles de euros.



Finalmente, durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha realizado diversas amortizaciones anticipadas del principal del citado préstamo por importe de agregado de 1.699 miles de euros. La cancelación de deuda ha supuesto, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados hasta la fecha por importe de 167 miles de euros.

En consecuencia, al cierre del ejercicio 2019 el importe pendiente de pago asciende a 1.063 miles de euros (2.762 miles de euros a cierre del ejercicio 2018).

Al 31 de diciembre de 2019, los intereses devengados y no liquidados ascienden a 42 miles de euros (118 miles de euros al cierre del ejercicio 2018), y se registran en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente (Nota 13.b).

El epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación adjunto incluye las fianzas a largo plazo cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

b) Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos de Hadley Investments SOCIMI, S.A. está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgos de mercado: Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por su Accionista Mayoritario a tipo de interés fijo.

- Riesgo de liquidez: Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con su Accionista Mayoritario.

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

- 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 LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la 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.

Hasta el 16 de junio de 2016, la Sociedad se encontraba dentro del período transitorio de 2 años establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la LSOCIMI, en virtud de la cual el incumplimiento de ciertos requisitos no daría lugar a la pérdida del régimen especial. Entre dichos requisitos, pueden citarse, entre otros (i) la denominación social obligatoria – que ha de incluir el término SOCIMI; (ii) la obligación de que las acciones se negocien en un mercado oficial o alternativo; (iii) que el activo de la Sociedad esté compuesto, en al menos un 80%, por los activos aptos (e.g. bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento); (iv) que al menos el 80% de los ingresos anuales procedan de actividades aptas (e.g. arrendamiento a terceros de inmuebles de naturaleza urbana).

Según se indica en la Nota 1, desde el 13 de junio de 2016 la Sociedad se encuentra inscrita en el MaB. Asimismo, con fecha 9 de junio de 2017 la Sociedad dio cumplimiento a lo establecido en la circular 14/2016 de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en cuanto al requisito de difusión de sus acciones que debía cumplirse dentro del plazo del primer año desde la fecha de cotización.

Respecto a la obligación de repartir dividendos, los Administradores han propuesto distribuir el resultado del ejercicio siguiendo, para su cálculo, los requisitos expuestos en la citada ley (Nota 1). En el caso de que la Junta General de accionistas no aprobase dicha propuesta de distribución la Sociedad incumpliría los requisitos exigidos por la LSOCIMI, debiendo pasar a tributar por el régimen general de Impuesto sobre Sociedades.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

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

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores(*)	25,86	17,28
Ratio de operaciones pagadas	25,08	16,26
Ratio de operaciones pendientes de pago	49,31	53,04
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	1.456	2.066
Total pagos pendientes	49	59

(*) Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores no se han tenido en cuenta aquellos saldos de acreedores comerciales correspondientes a provisiones por facturas pendientes de recibir y que, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a 56 y 73 miles de euros, respectivamente.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores, empresas del grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

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

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto de la ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado

el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

a) *Saldos con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	24	93
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	87
Total deudores	24	180
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	11	37
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	1.195	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	-	75
Total acreedores	1.206	112

b) *Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades*

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	793	4.648
Cuota al 0%	-	-
Cuota ajustada	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente de cada ejercicio. En este sentido, con fecha 17 de junio de 2014 la Sociedad se acogió al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) por lo que su tipo impositivo es del 0%.

c) *Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras*

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad consideran 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 a las cuentas anuales adjuntas.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la LSOCIMI se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la LSOCIMI.

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI. Únicamente se registró al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1 millar de euros los cuales se compensaron con el resultado del ejercicio 2014, así como los costes asociados a las ampliaciones de capital descritas en la Nota 1.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. El detalle al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.217	752
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
Total reservas	1.217	752

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La totalidad de los dividendos distribuidos por la Sociedad desde su constitución se corresponden con resultados procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. El detalle para cada uno de los ejercicios es el siguiente:

Ejercicio	Miles de Euros	
	Resultado del ejercicio	Dividendo distribuido
2013	(1)	-
2014	1.514	1.362
2015	2.251	2.026
2016	2.248	2.023
2017	1.670	1.503
2018	4.648	4.183

(*) No se consideran los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019 que han sido distribuidos por la Sociedad de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.

La totalidad del resultado distribuido durante el ejercicio 2015 por importe de 1.362 miles de euros y correspondiente a los resultados obtenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2014 procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento. En concreto, el dividendo distribuido se correspondió con el 90% de beneficio contable correspondiente al ejercicio 2014, superándose de ese modo los umbrales mínimos establecidos en la LSOCIMI (80%).

Con fecha 15 de abril de 2016 el Accionista Único de la Sociedad aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2015 de 2.251 miles de euros destinándose 225 miles de euros a reservas y el resto a dividendos por importe de 2.026 miles de euros. Se aplicó una retención del 10% a dichos dividendos, de manera que la cantidad neta percibida por el Accionista Único fue de 1.823 miles de euros.

Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad aprobó una distribución de dividendos, a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 1.053 miles de euros. Se aplicó una retención del 10% a dichos dividendos, de manera que la cantidad neta percibida por el Accionista Único fue de 948 miles de euros.

Con fecha 30 de abril de 2017 el Accionista Mayoritario de la Sociedad aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2016, una vez deducido el dividendo a cuenta repartido el 21 de octubre de 2016 por importe de 1.053 euros, destinándose 225 miles de euros a reservas y el resto a dividendos por importe de 970 miles de euros. Se ha aplicado una retención del 10% a dichos dividendos, de manera que la cantidad neta percibida por el entonces accionista único fue de 873 miles de euros.

Con fecha 26 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2017, destinándose 167 miles de euros a reservas y el resto a dividendos por importe de 1.503 miles de euros, una vez deducidos los dividendos a cuenta ya distribuidos. Se aplicó una retención del 10% sobre dichos dividendos.

Asimismo, en la citada fecha se aprobó una distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 3.359 miles de euros sobre los que se aplicó una retención del 10%. Finalmente, con fechas 3 y 20 de diciembre de 2018 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe conjunto de 475 miles de euros sobre los que se aplicó una retención del 10%.

Con fecha 26 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2018, destinándose 465 miles de euros a reservas y el resto a dividendos por importe de 349 miles de euros, una vez deducidos los dividendos a cuenta ya distribuidos y que ascendían a 3.834 miles de euros. Se ha aplicado una retención del 10% sobre dichos dividendos.

En este sentido, la Sociedad y sus asesores legales han estimado que, a efectos de minimizar los riesgos que pudieran derivarse en relación con la eventual necesidad de justificación de la tributación nominal o efectiva del dividendo distribuido al Accionista Mayoritario a un tipo superior al 10% (de acuerdo con lo requerido por la LSOCIMI a los efectos de determinar la necesidad de aplicación de un gravamen especial

del 19%), la retención en España de un 10% sobre el citado dividendo, determinada de acuerdo con el convenio de doble imposición entre España y Luxemburgo, la cual, de acuerdo con la normativa actual debe ser considerada en la cuota impositiva soportada efectivamente en el país de residencia del perceptor, es apropiada a los efectos de minimizar posibles riesgos interpretativos y cubrir cualquier incertidumbre existente. De este modo, los Administradores de la Sociedad consideran que, toda vez que a los dividendos distribuidos se les aplica una retención del 10%, no existen riesgos significativos que puedan suponer la necesidad de aplicación de un gravamen especial del sobre el dividendo distribuido del 19%.

Por su parte, la Sociedad aplica una retención del 19% a los accionistas personas físicas o jurídicas residentes en España.

- d) 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Ni en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 ni en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Fecha aprobación	Miles de Euros
	Importe distribuido
30/06/2015	1.362
15/04/2016	2.026
21/10/2016	1.053
31/04/2017	970
26/06/2018	4.862
03/12/2018	175
20/12/2018	300
26/06/2019	349

^(*) No se consideran los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019 que han sido distribuidos por la Sociedad de acuerdo con lo indicado en la Nota 3.

- f) 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, así como identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Fecha de adquisición de los inmuebles	Identificación del activo
20 de junio de 2014	Inmueble en Palma de Mallorca
20 de junio de 2014	Inmueble en Tenerife

Fecha de adquisición de las participaciones de capital	Identificación del activo
19 de mayo de 2017	Sardes Holdco, S.L.U.

- g) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el ejercicio 2019 no se han dispuesto reservas para uso distinto de su distribución o de la compensación de pérdidas.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Madrid, Islas Baleares e Islas Canarias siendo su distribución por actividades durante los ejercicios 2019 y 2018 es la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.b y 5)	1.169	1.242
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	831	1.034
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	63	63
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo (Nota 4-j)	516	300
Total	2.579	2.639

Los ingresos registrados en la partida "Ingresos por participaciones en empresas del Grupo" se corresponden, por un lado, al dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 distribuido por la sociedad participada Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 340 miles de euros y, por otro lado, al dividendo adicional distribuido en relación con el resultado del ejercicio 2018 por importe de 176 miles de euros.

b) Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad, es efectuada por Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., sociedad que, hasta el 12 de julio de 2018, estuvo vinculada al grupo al que pertenece el Accionista Mayoritario.

13. Operaciones y saldos con vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	
	Intereses por créditos	Total
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	93	93
Total	93	93

Ejercicio 2018

Transacciones	Miles de Euros		
	Gastos		Total
	Intereses por créditos	Servicios recibidos	
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	184	-	184
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. (*)	-	38	38
Total	184	38	222

(*) Sociedad dependiente del grupo al que pertenece el Accionista Mayoritario hasta el 12 de julio de 2018. En consecuencia, los honorarios por servicios recibidos incluidos en el cuadro anterior reflejan únicamente las transacciones hasta la citada fecha.

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 por el préstamo concedido por Stirling Adjacent Investment, S.à r.l descrito en la Nota 10. Dichos intereses serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

Adicionalmente a las operaciones descritas, durante los ejercicios 2019 se han materializado diversas operaciones de distribución de dividendos, a cuenta del resultado del presente ejercicio así como con cargo a la prima de emisión de acuerdo a lo indicado en las Notas 1 y 9.

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance de situación con vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos (Nota 10)	Intereses (Nota 10)	Cuentas por pagar
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	1.063	42	-
Total	1.063	42	-

31 de diciembre de 2018

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos (Nota 10)	Intereses (Nota 10)	Cuentas por pagar
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	2.762	118	-
Total	2.762	118	-

c) Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido retribución alguna por parte de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas.

Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por 3 hombres y 1 mujer.

Por su parte, de acuerdo a lo descrito en la Nota 12.b de las presentes cuentas anuales la Sociedad no dispone de personal propio. En consecuencia, ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 existe personal correspondiente a Alta Dirección.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, los Administradores han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

e) Modificación o resolución de contratos

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista Mayoritario o Administradores.

14. Otra información

a) Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad, auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2019	2018
Servicios de auditoría	72	69
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	72	69
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	-	-

b) Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, de la que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad no mantiene deuda contratada con entidades de crédito, recibándose la totalidad de la financiación directamente de Stirling Adjacent Investments, S.á.r.l. (socio mayoritario de la Sociedad) y estando su vencimiento fijado en un pago único para el 19 de junio de 2021. Asimismo, se ha considerado la capacidad, en su caso, de aplazar el pago de intereses u obtener financiación adicional de compañías del Grupo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler de la Sociedad o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones por deterioro, si bien en la Nota 5 de las cuentas anuales se incluye el valor razonable de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tácitas no realizadas. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los Administradores consideran que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Barcelona, a 27 de marzo de 2020

ANEXO I:

A continuación, se detallan los estados contables provisionales de la Sociedad de fecha 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019, formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta:

Estado contable provisional a 20 de febrero de 2019 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	20.02.2019	PASIVO	20.02.2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Impendidos Intangible	1	FONDOS PROPIOS:	
Inversiones inmobiliarias	12.778	Capital	10.806
Inversiones inmobiliarias-Terrenos	5.056	Capital estornado	10.506
Construcciones	5.720	Prima de emisión	34.858
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	25.604	Reservas-	1.581
Instrumentos de patrimonio	29.674	Reserva legal	758
Inversiones financieras a largo plazo-	6.867	Otras reservas	814
Acuerdo de compra con derecho de compra	5.745	Otros instrumentos de patrimonio:	(19)
Otros activos financieros a largo plazo	241	Otras aportaciones de los accionistas	386
Participaciones a largo plazo	25	Resultado del ejercicio	354
Total activo no corriente	47.393	Total Patrimonio Neto	47.869
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas a largo plazo-	140
		Otros pasivos financieros	140
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.901
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.951
		Total pasivo no corriente	2.641
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	759	Proveedores	321
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	521	Otros deudores comerciales y otras cuentas a pagar-	301
Ayudas por impuestos corriente	25	Otras deudas con las administraciones Públicas	20
Otros créditos con las administraciones Públicas	93	Total pasivo corriente	321
Inversiones financieras a corto plazo	1.438		
Reservas de compra/derecho de compra	1.438		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	683		
Tesorería	953		
Total activo corriente	2.838		
TOTAL ACTIVO	50.231	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	50.231

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	Notas	01/01/2019 a 20/02/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios		428
Prestación de servicios	Notas 6 y 12	184
Ingreso financiero: otorgación de concesión	Nota 12	162
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	72
Otros gastos de explotación-		(44)
Servicios cedidos		(14)
Tributos		(18)
Pérdidas netas y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(12)
Amortización del Inmovilizado	Nota 5	(11)
Resultado de explotación - Beneficio		373
Ingresos financieros	Nota 13.a	-
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(19)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(19)
Resultado financiero - (Pérdida)		(18)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		354
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		354
Resultado del periodo - Beneficio		354

Estado contable provisional a 22 de mayo de 2019 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	22/05/2019	PASIVO	22/05/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible-	1	FONDOS PROPIOS-	
Aplicaciones informáticas	1	Capital -	10.606
Inversiones inmobiliarias-	10.755	Capital suscrito	10.606
Terrenos	5.056	Prima de emisión	34.958
Construcciones	5.699	Reservas-	1.233
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	29.604	Reserva legal	1.233
Instrumentos de patrimonio	29.604	Otras reservas	(16)
Inversiones financieras a largo plazo-	6.866	Otros instrumentos de Patrimonio	386
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	6.629	Otras aportaciones de los accionistas	386
Otros activos financieros a largo plazo	242	Resultado del ejercicio	386
Participaciones a largo plazo	25	(Dividendo a cuenta)	(274)
Total activo no corriente	47.251	Total Patrimonio Neto	47.279
		PASIVO NO CORRIENTE:	
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas a largo plazo-	140
Anticipo a Proveedores	14	Otros pasivos financieros	140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	489	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.901
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	355	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.901
Activos por impuesto corriente	25	Total pasivo no corriente	2.041
Otros créditos con las Administraciones Públicas	108		
Inversiones financieras a corto plazo-	1.435	PASIVO CORRIENTE:	
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	1.435	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	376
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	855	Proveedores	321
Tesorería	355	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	14
Total activo corriente	2.793	Otras deudas con las Administraciones Públicas	41
TOTAL ACTIVO	50.044	Otros pasivos financieros a corto plazo	348
		Total pasivo corriente	724
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	50.044

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	Notas	01/01/2019 a 22/05/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la oferta de negocios		606
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	307
Ingreso financiero - acuerdo de concesión	Nota 12	227
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	72
Otros gastos de explotación-		(156)
Servicios exteriores		(119)
Tributos		(25)
Pérdidas, defensor y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.c	(12)
Amortización del Inmovilizado	Nota 5	(31)
Resultado de explotación - Beneficio		419
Ingresos financieros	Nota 13.a	1
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(34)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(34)
Resultado financiero - (Pérdida)		(33)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		386
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		386
Resultado del periodo - Beneficio		386

Nota: Miles de euros

Estado contable provisional a 10 de septiembre de 2019 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	10/09/2019	PASIVO	10/09/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Intangible Inmovilizado		FONDOS PROPIOS:	
Aplicaciones Informáticas		Capital	10.808
Inversiones inmobiliarias	10.703	Capital escrutado	10.505
Terrenos	5.058	Prima de emisión	34.358
Construcciones	5.647	Reservas	1.233
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	29.604	Reserva legal	1.233
Instrumentos de patrimonio	29.604	Otras reservas	-
Inversiones financieras a largo plazo	6.166	Otros Instrumentos de Patrimonio	(16)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	5.935	Otras aportaciones de los accionistas	388
Otros activos financieros a largo plazo	231	Resultado del ejercicio	866
Periodificaciones a largo plazo	25	Dividendo a cuenta	(439)
Total activo no corriente	48.498	Total Patrimonio Neto	47.714
		PASIVO NO CORRIENTE:	
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas a largo plazo	140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	535	Otros pasivos financieros	140
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	395	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.083
Activos por impuestos corrientes	24	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.093
Otros créditos con las Administraciones Públicas	119	Total pasivo no corriente	1.203
Inversiones financieras a corto plazo	1.532		
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	1.532	PASIVO CORRIENTE:	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	754	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	402
Tesorería	754	Proveedores	525
Total activo corriente	2.821	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	23
TOTAL ACTIVO	49.319	Otras deudas con las Administraciones Públicas	57
		Total pasivo corriente	402
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	49.319

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	Notas	01/01/2019 a 10/09/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios		1.613
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	331
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	Nota 12	808
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	178
Otros gastos de explotación		(471)
Servicios exteriores		(305)
Tributos		(76)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(82)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(85)
Resultado de explotación - Beneficio		1.067
Ingresos financieros	Nota 13.a	-
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(71)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(71)
Resultado financiero - (Pérdida)		(71)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		986
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		986
Resultado del periodo - Beneficio		986

Nota: Miles de euros

Estado contable provisional a 16 de marzo de 2020 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	16/03/2020	PASIVO	16/03/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado Intangible:		FONDOS PROPIOS:	
- Aplicaciones Intangibles		Capital:	10.606
- Inversiones financieras a largo plazo:	10.640	Capital estructurado	10.908
- Terrenos	2.022	Prima de emisión:	27.659
- Construcciones	5.954	Reservas:	4.233
- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	29.684	Reserva legal	1.233
- Instrumentos de patrimonio	29.684	Otras reservas	
- Intereses financieros a largo plazo:	140	Otros Instrumentos de Patrimonio	(16)
- Acuerdo de concesión, derecho de cancelación		Otros aportaciones de los accionistas	386
- Otros activos financieros a largo plazo	140	Resultado ejercicios anteriores	793
Periodificaciones a largo plazo		Resultado del ejercicio	198
Total activo no corriente	40.364	(Silencio a credita)	(989)
		Total Patrimonio Neto	40.190
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	400	Deudas a largo plazo:	416
- Clientes, proveedores y prestaciones de servicios	83	- Otros préstamos financieros	116
- Otros créditos con las Administraciones Públicas	37	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo:	4.063
- Inversiones financieras a corto plazo:		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.093
- Acuerdos de comeros en desarrollo de trabajo		Total pasivo no corriente	4.479
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	1.071	PASIVO CORRIENTE:	
- Tesorería	1.071	Proveedores comerciales y otras cuentas a pagar:	487
Total activo corriente	1.471	Proveedores	102
TOTAL ACTIVO	41.835	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	53
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	32
		Total pasivo corriente	517
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.555

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	01/01/2020 a 16/03/2020
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios	301
- Prestación de servicios	301
- Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	-
Otros gastos de explotación:	(71)
- Servicios exteriores	(57)
- Tributos	(14)
- Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-
- Amortización del inmovilizado	(21)
Resultado de explotación - Beneficio	209
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	(11)
- Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	(11)
Resultado financiero - (Pérdida)	(11)
Resultado antes de impuestos - Beneficio	198
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio	198
Resultado del periodo - Beneficio	198

Nota: Miles de euros

Hadley Investments SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

Señores Accionistas:

Los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2019, se han situado en 2.579 miles de euros, de los cuales 1.169 miles de euros provienen de la explotación del patrimonio propio, 831 miles de euros de la explotación de acuerdos de concesión y 63 miles de euros por operaciones de mantenimiento de los acuerdos de concesión.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha enajenado los dos derechos de superficie situados en Vallecas y 6.583 miles de euros, habiéndose obtenido una pérdida por dicha venta de 521 miles de euros.

El resultado obtenido en el ejercicio 2019, ha ascendido a unos beneficios después de impuestos de 793 miles de euros.

Actividades desarrolladas por la Sociedad durante el ejercicio 2019

Hadley Investments SOCIMI S.A. ha desarrollado la siguiente actividad que a continuación se describe:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad

Durante el ejercicio 2019 el patrimonio inmobiliario de la Sociedad ha generado unos ingresos por arrendamiento por importe de 2.063 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad está representado por 10.606.060 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Principales indicadores

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2019
ROE (BDI/FFPP) ¹	1,98%

¹ Return on Equity: ratio que mide el rendimiento que obtienen los accionistas.

BDI: Corresponde al "Resultado del ejercicio" de acuerdo con la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

FFPP: Corresponde al "Patrimonio Neto" de acuerdo con el balance de situación a 31 de diciembre de 2019.



-Indicadores claves no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2019
Ingresos de Explotación	2.063
Resultado antes de Impuestos	793
Resultado después de Impuestos	793
Inmovilizado en explotación	10.660
Patrimonio Neto	39.992

Información sobre cuestiones relativas al medio ambiente y al personal:

La actividad que desarrolla la Sociedad no genera un riesgo significativo para el medio ambiente. Por otra parte, a fecha 31 de diciembre de 2019 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

Liquidez y recursos de capital

El periodo medio de pago ponderado (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio de 2019 se ha situado en 26 días.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

Propuesta de aplicación de resultados

El resultado obtenido después de impuestos obtenido asciende a un beneficio de 793 miles de euros, proponiéndose a la Junta General la siguiente aplicación del resultado:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	793
	793
Distribución:	
A Reserva legal	79
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	714
	793



Evolución previsible

En la línea de años anteriores, la Sociedad tiene por objetivo continuar con el arrendamiento de sus inmuebles.

Investigación y Desarrollo

Por las especiales características de la Sociedad, no se llevan a cabo trabajos de Investigación y de Desarrollo.

Acciones propias

La Sociedad no ha efectuado operaciones con acciones propias.

Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, de la que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad no mantiene deuda contratada con entidades de crédito, recibándose la totalidad de la financiación directamente de Stirling Adjacent Investments, S.á.r.l. (socio mayoritario de la Sociedad) y estando su vencimiento fijado en un pago único para el 19 de junio de 2021. Asimismo, se ha considerado la capacidad, en su caso, de aplazar el pago de intereses u obtener financiación adicional de compañías del Grupo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler de la Sociedad o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones por deterioro, si bien en la Nota 5 de las cuentas anuales se incluye el valor razonable de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tácitas no realizadas. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los Administradores consideran que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Barcelona, a 27 de marzo de 2020

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 44 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



D. Martin Paul Galliver

Presidente del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 44 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la anterior, la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



D. Daniel Louis Wanek

Vocal del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

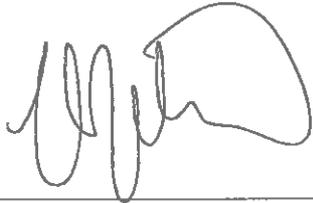
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 44 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las 2 hojas anteriores, la presente y la siguiente hoja por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



D. Alvaro Baena Zoccola

Vocal del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 44 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la presente y las 3 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

Vocal del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre
de 2019**

**Hadley Investments
SOCIMI, S.A. y
Sociedad Dependiente**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de Hadley Investments SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Hadley Investments SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y su Sociedad Dependiente (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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.a de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2019 asciende a 46.740 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (véase Nota 6).

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.c de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre la base de valoraciones realizadas por terceros expertos contratados por el Grupo.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, la tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, así como del valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos evaluado las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por los expertos contratados por el Grupo, tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Asimismo, hemos revisado la corrección de la información incluida en las valoraciones y hemos replicado el cálculo realizado por el Grupo para verificar la existencia o no, de deterioro para cada uno de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 5.c y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante del Grupo, Hadley Investments SOCIMI, S.A., así como su sociedad dependiente, Sardes Holdco, S.L.U., se encuentran reguladas 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 (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados, así como en los rendimientos de los Accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los cálculos realizados por los Administradores de la Sociedad Dominante sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a nuestros expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2019 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 15.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describe la incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 6 y 7 del presente informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21334

27 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 20/20/06009

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

**Hadley Investments
SOCIMI, S.A. y
Sociedad Dependiente**

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2019
e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO				PASIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado material-				FONDOS PROPIOS-			
Instalaciones Técnicas y Otro Inmovilizado Material	Nota 6	46	-	Capital -		10.606	10.606
Inversiones inmobiliarias-		46.740	47.342	Capital escrutado		10.606	10.606
Terrenos		10.553	10.553	Prima de emisión		27.659	34.959
Construcciones	Nota 8	28.187	28.789	Reservas de la Sociedad Dominante-		1.217	738
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		437	7.419	Reserva legal		1.233	789
Otros activos financieros a largo plazo		-	6.995	Otras reservas		(16)	(30)
Total activo no corriente		47.223	54.761	Reservas en sociedades consolidadas		167	(167)
				Otras aportaciones de los accionistas		386	366
				Resultado del ejercicio		1.040	4.996
				(Dividendo a cuenta)	Nota 4 Nota 9	(669)	(3.834)
				Total Patrimonio Neto		40.406	47.684
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11	115	115
				Otros pasivos financieros		115	115
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notes 11 y 14.b	7.170	9.472
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		7.170	9.472
				Total pasivo no corriente		7.285	9.587
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		62	529	Deudas a corto plazo-	Nota 11	289	286
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		38	343	Otros pasivos financieros		289	286
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	24	190	Deudas a corto plazo con empresas del Grupo-	Notes 11 y 14.b	42	118
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 8	2	1.436	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		42	118
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		-	1.436	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		1.457	358
Otros activos financieros		2	-	Proveedores		237	243
Periodificaciones a corto plazo		41	21	Otros deudores con las Administraciones Públicas		1.206	112
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		2.151	1.286	Anticipos de clientes		13	3
Tesorería		2.151	1.286	Total pasivo corriente		1.788	762
Total activo corriente		2.256	3.272	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		49.479	58.033
TOTAL ACTIVO		49.479	58.033				

Las Notas 1 a 15, y el Anexo I descriptas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13	4.786	5.027
Prestación de servicios		3.892	3.930
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		894	1.097
Otros gastos de explotación		(2.145)	(1.985)
Servicios exteriores		(1.743)	(1.493)
Tributos		(219)	(252)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 5.e	(183)	(240)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(604)	(624)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 8	(521)	3.188
Resultado de explotación		1.516	5.606
Gastos financieros	Notas 11 y 14.a	(476)	(610)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(476)	(610)
Resultado financiero		(476)	(610)
Resultado antes de impuestos		1.040	4.996
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas		1.040	4.996
Resultado del periodo		1.040	4.996

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	1.040	4.996
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.040	4.996

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	Nota 9	10.606	41.779	571	-	386	-	1.503	54.845
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	4.996	4.996
Distribución del resultado:		-	-	-	-	-	-	(1.503)	(1.503)
A dividendos	Nota 9	-	-	167	-	-	-	(167)	-
A reserva legal		-	-	-	(167)	-	-	167	-
A reservas en sociedades consolidadas		-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendo a cuenta		-	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con accionistas		-	(6.820)	-	-	-	-	-	(6.820)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	Nota 9	10.606	34.959	738	(167)	386	(3.834)	4.996	47.684
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	1.040	1.040
Distribución del resultado:		-	-	-	-	-	-	(4.183)	(349)
A dividendos	Nota 9	-	-	465	-	-	3.834	(465)	-
A reserva legal		-	-	-	-	-	-	(348)	-
A reservas en sociedades consolidadas		-	-	14	334	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	Notas 1 y 9	-	(7.300)	-	-	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo a cuenta	Notas 4 y 9	-	-	-	-	-	(669)	-	(669)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		10.606	27.659	1.217	167	386	(669)	1.040	40.406

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		2.738	881
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.040	4.997
Ajustes al resultado:		890	(2.812)
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	604	623
- Variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 5.e	183	240
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 6 y 8	521	(3.188)
- Gastos financieros	Nota 14.a	476	610
- Ingresos acuerdo de concesión	Nota 8	(894)	(1.097)
Cambios en el capital corriente		1.359	(357)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		288	(213)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.099	33
- Otros activos corrientes		(20)	(24)
- Otros pasivos corrientes		(2)	(91)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(6)	(62)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(551)	(947)
- Pago de intereses		(551)	(947)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		8.749	9.887
Pagos por inversiones		(46)	(296)
- Otros activos financieros		(46)	(296)
Cobros por desinversiones		8.795	10.183
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	-	7.800
- Otros activos financieros	Nota 8	6.583	-
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	2.212	2.383
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(10.620)	(13.439)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.302)	1.282
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11	(2.302)	(1.282)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(8.318)	(12.157)
- Dividendos	Notas 9.b y 9.g	(8.318)	(12.157)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		865	(2.671)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.286	3.957
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.151	1.286

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Hadley Investments SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Información general sobre el Grupo

Hadley Investments SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante" o "Hadley") se constituyó el día 5 de septiembre de 2013 por tiempo indefinido, situándose su domicilio social en la calle Provençals, 39, Torre Pujades, de Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- 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.

Las actividades reenumeradas también podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Al 31 de diciembre de 2019, Hadley Investments SOCIMI, S.A. es Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Hadley Investments SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Sardes Holdco, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante hasta el ejercicio 2018:

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad Dominante con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante a la sociedad Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. convirtiéndose de este modo la misma en Accionista Único de la Sociedad Dominante (actualmente y, de acuerdo a lo posteriormente descrito, el "Accionista Mayoritario").

- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad Dominante.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se elevó a público una ampliación de capital social de la Sociedad Dominante por importe de 4.940 miles de euros junto con una prima de emisión de 21.770 miles de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria del actual Accionista Mayoritario. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de julio de 2014.

En la misma fecha y con carácter previo a la ampliación de capital anteriormente descrita, se llevó a cabo el desembolso de la totalidad de los dividendos pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2013 por importe de 45 miles de euros.

- Asimismo, con fecha 20 de junio de 2014 y 28 de noviembre de 2014, se formalizaron respectivamente operaciones de adquisición de cuatro inmuebles sitios en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 6) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 8), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.
- Con fecha 30 de junio de 2015 el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante formalizó las siguientes operaciones con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"):

- Con fecha 19 de febrero de 2016, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se formalizó la solicitud de incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
- Con fecha 4 de mayo de 2016, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad Dominante por Hadley Investments SOCIMI, S.A.U., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de mayo de 2016.

Asimismo, en la misma fecha, se modificó el órgano de administración de la Sociedad Dominante, nombrando a un consejo de administración formado por tres miembros, y se modificaron los Estatutos Sociales de la Sociedad Dominante para adaptarlos a la normativa aplicable a las SOCIMI.

- Con fecha 13 de junio de 2016, se hizo efectiva la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
- Con fecha 21 de octubre de 2016, el entonces Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 2.347 miles de euros.
- Con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante formalizó la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Espadeiro, S.L. (en adelante la "sociedad dependiente") convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad fue constituida el 14 de febrero de 2017 y se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.



En la misma fecha, se aprobó el cambio de denominación social de la sociedad dependiente por Sardes Holdco, S.L. (Sociedad Unipersonal), habiéndose inscrito el mismo en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de junio de 2017.

Asimismo, con fecha 30 de mayo de 2017 la sociedad dependiente formalizó la adquisición de 9 promociones de inmuebles sitios en Alicante, Badalona, Gerona, Madrid, Málaga, Sabadell, Terrassa y Valencia (Nota 6) con el objetivo de explotarlos en el régimen de alquiler.

- Con fecha 7 de junio de 2017 se formalizó una ampliación de capital social en la Sociedad Dominante por importe de 5.606 miles de euros, mediante la emisión de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,28 euros por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por el, hasta entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l, mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a la Sociedad Dominante. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017.
- Con fecha 9 de junio de 2017 el, hasta entonces, accionista único de la Sociedad Dominante, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l., formalizó la venta de 325.204 acciones de la Sociedad Dominante en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), perdiendo ésta, de esta forma, el carácter de unipersonal. La Sociedad Dominante otorgó escritura pública para comunicar dicha pérdida de unipersonalidad con fecha 4 de septiembre de 2017, en cumplimiento con el artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil y el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas acordó distribuir un dividendo extraordinario por importe de 300 miles de euros con cargo a la prima de emisión. El devengo del mismo fue establecido en fecha 3 de enero de 2018 y, en consecuencia, se ha hecho efectivo durante el ejercicio 2018.
- Con fecha 26 de junio de 2018 y 3 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas decidió distribuir sendos dividendos extraordinarios mediante la distribución de una parte de la prima de emisión por importe de 4.020 y 2.500 miles de euros, respectivamente.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2019 -

- Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante ha decidido distribuir un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión por importe de 7.200 miles de euros, así como reasignar 100 miles de euros de dividendo a cuenta previamente distribuidos de forma que, finalmente, el citado importe se entienda distribuido como parte de la prima de emisión.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no 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 del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada respecto a información de cuestiones medioambientales.

Régimen de SOCIMI

Con fecha 16 de junio de 2014 el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal regulado 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 ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2014, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por la Sociedad Dominante ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 17 de

junio de 2014. En consecuencia, Hadley se encuentra acogida a un régimen fiscal especial por el que se deben 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, así como terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. 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 no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones. En el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.
3. Obligación de Negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado de negociación regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado: el Grupo deberá distribuir como dividendos:
 - 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.
 - 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 al cumplimiento 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: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales 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.

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

Al 31 de diciembre de 2019, se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondría que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, las sociedades del Grupo estarán obligadas a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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 accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. 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.

2. Sociedad Dependiente

De acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante formalizó la adquisición, con fecha 19 de mayo de 2017, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Sardes Holdco, S.L.U. (anteriormente denominada Global Espadeiro, S.L.U.).

Con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento de Sardes Holdco, S.L.U. al régimen especial fiscal regulado 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 ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por dicha sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 27 de mayo de 2017.

La consolidación de la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. se ha realizado aplicando el método de integración global. Una sociedad dependiente es aquella en la que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de las cuentas de resultados consolidadas, respectivamente.

Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente del Grupo son los siguientes:

	Miles de Euros	
	Nombre	Sardes Holdco, S.L. (*)
Dirección	Calle Alcañiz 23, Madrid	
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	
	31/12/2019	31/12/2018
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	2.964	2.964
Prima de emisión	26.640	26.640
Reservas	51	(14)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60)	(167)
Resultado del ejercicio	763	648
Dividendo a cuenta	(340)	(300)

(*) Cuentas anuales auditadas por Deloitte, S.L.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) **Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 y la Adaptación del Plan General de Contabilidad en las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobada mediante Orden EHA/3362/2010 de 23 de diciembre.
- c) 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.
- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI")
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



b) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2019.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 26 de junio de 2019.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y juicios críticos se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.c).
- La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y, en su caso, del deterioro de valor a registrar (Nota 5.c).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 5.e).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 5.i).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 5.j y 12.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 memoria consolidada.

f) Comparación de la información

La información contenida en la memoria consolidada adjunta referida al ejercicio 2018, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al ejercicio 2019 para el balance de situación, el estado de cambios en el patrimonio neto, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo, todos ellos, consolidados.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	793
	793
Distribución:	
A Reserva legal	79
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	714
	793

Con fechas 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019, previa propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, la Junta General de Accionistas ha decidido distribuir dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 274, 165 y 330 miles de euros, respectivamente. En este sentido, con fecha 19 de diciembre de 2019, se ha acordado la reasignación de una parte del dividendo a cuenta del ejercicio 2019 previamente descrito, en particular, 100 miles de euros, de modo que éste se entienda finalmente distribuido en concepto de prima de emisión en lugar de en concepto de dividendo a cuenta. En consecuencia, el dividendo a cuenta del ejercicio 2019 que ha sido finalmente distribuido asciende a un importe de 669 miles de euros.

Los estados contables provisionales de la Sociedad Dominante formulados por los Administradores con fecha 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de setiembre 2019 (Anexo I) de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros		
	20/02/2019	22/05/2019	10/09/2019
Existencias	14	1	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	725	572	535
Inversiones financieras a corto plazo	1.436	1.436	1.532
Tesorería	663	757	754
Pasivos a corto plazo	(321)	(680)	(402)
Fondo de Maniobra	2.517	2.086	2.419

Adicionalmente, las cantidades distribuidas no excedían en las citadas fechas la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que deban destinarse a dotación de reservas legales o estatutarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados.

Finalmente, con fecha 16 de marzo de 2020 y con carácter previo a la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Consejo de Administración de las Sociedad Dominante ha aprobado la distribución a cuenta del dividendo pendiente de distribución correspondiente al ejercicio 2019 por importe de 45 miles de euros. En este sentido, el estado contable provisional de la Sociedad (Anexo I) formulado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Deudores, otras cuentas a cobrar y existencias	100
Tesorería	1.071
Pasivos a corto plazo	(187)
Fondo de Maniobra	984

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación -

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas -

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

b) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Deterioro de valor de activos intangibles

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del Fondo de Comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de

pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La pérdida por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

c) **Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a un año. No existe coste financiero capitalizado al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

El Grupo amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

El Grupo compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento es inferior a su valor neto contable. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros el Grupo reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento



inicial del activo. El valor de mercado se determina, anualmente a 31 de diciembre de cada ejercicio.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo es, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. En este sentido, para determinados inmuebles propiedad de la sociedad consolidada Sardes Holdco, S.L.U. para los que no se dispone de la totalidad de la promoción se ha aplicado la técnica DCF anteriormente descrita considerándose posteriormente la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis. Por lo que respecta a los tipos de descuento se utilizan tasas habituales de mercado.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 3.892 y 3.930 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por el Grupo, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 5.m).

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Condiciones de arrendamiento específicas-

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la fecha de pago.

e) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros -

Clasificación -

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Acuerdo de concesión – Derecho de cobro: El Grupo registra como activo financiero aquellas inversiones en infraestructuras para las que, de acuerdo a los términos contractuales del acuerdo, tiene un derecho incondicional de cobro.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se



produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 1.179 miles de euros (1.012 miles de euros de deterioro registrado en 2018), a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos re-facturados y con el cobro de la renta variable de uno de sus clientes.

Acuerdo de concesión, derecho de cobro -

Dentro de esta categoría se incluía el reconocimiento inicial que surgió del valor de los elementos patrimoniales de los acuerdos de concesión para los que, de acuerdo a los términos contractuales de la concesión, el Grupo consideró que la retribución de dichos acuerdos consistía en un derecho incondicional a recibir efectivo por parte de la entidad concedente, a pesar de que dicho importe pudiese verse afectado por la existencia de un riesgo de operación o disponibilidad que era asumido por el Grupo, de modo que registró un activo financiero. El citado activo financiero se valoró al valor razonable del servicio prestado, equivalente al valor razonable de la inversión en la infraestructura en cuestión. Dicho valor razonable de la infraestructura fue determinado a partir del coste de adquisición de la misma más un margen en condiciones de mercado.

Posteriormente, este activo se valoraba por su coste amortizado calculado en base a las mejores estimaciones del Grupo de los flujos a percibir en la vida de la concesión, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada los intereses devengados.

Todas las actuaciones que se realizaban sobre la infraestructura objeto del acuerdo de concesión (conservación de la obra, actuaciones de reposición y gran reparación) originaban un registro de un ingreso de servicios de construcción y el reconocimiento del correspondiente activo financiero. Los gastos en que incurría el Grupo para llevarlos a cabo se contabilizaban en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengaban.

En caso de que se produjesen cambios significativos en las estimaciones consideradas por el Grupo que supusieran indicios de que la tasa de interés efectiva del acuerdo de concesión variase de forma significativa, el Grupo debía evaluar el valor del activo financiero procediendo a realizar su corrección de forma prospectiva, dotando el correspondiente deterioro en caso de que el valor actual neto de los flujos a percibir en la vida de la concesión fuese inferior al valor del activo financiero.

En este sentido, de acuerdo con lo indicado en la Nota 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, la Sociedad Dominante ha materializado durante el ejercicio 2019 la enajenación de los inmuebles registrados bajo esta categoría.

Pasivos financieros -

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.



El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero y, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes, siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiere al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

f) Efectivo y medios equivalentes

Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

g) Corriente / no corriente

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler que se cosieran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como "largo plazo" si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

h) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

i) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

j) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

Con fecha 17 de junio de 2014, y con efectos desde el 1 de enero de 2014 la Sociedad Dominante comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 19 de mayo de 2017, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se ha decidido que la sociedad dependiente opte por el régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la LSOCIMI, 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 impositivas negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ("LIS"). Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y

IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la LSOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la LIS.

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

k) Ingresos y gastos

Criterio general -

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

Contratos de concesión, derecho de cobro-

Tal y como indica la adaptación sectorial a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, al registrar la contraprestación recibida por la infraestructura como un activo financiero, el ingreso financiero que proceda reconocer en las valoraciones posteriores, se muestra formando parte del importe neto de la cifra de negocios en el epígrafe "Ingreso financiero, acuerdo de concesión". Por otra parte, las penalizaciones asociadas al riesgo de operación se registran como un gasto dentro del importe neto de la cifra de negocios.

l) Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

m) Costes repercutidos a arrendatarios

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por el Grupo, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes

arrendatarios de los inmuebles. El Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La facturación por estos conceptos al 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 383 miles de euros (357 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

n) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, 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 y sus 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.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	31/12/2018	Adiciones	Retiros	31/12/2019
Coste:				
Terrenos	18.553	-	-	18.553
Construcciones	30.110	-	-	30.110
	48.663	-	-	48.663
Amortización acumulada:				
Construcciones	(1.321)	(602)	-	(1.923)
	(1.321)	(602)	-	(1.923)
Neto:				
Terrenos	18.553	-	-	18.553
Construcciones	28.789	(602)	-	28.187
Total neto	47.342	(602)	-	46.740



Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	31/12/2017	Adiciones	Retiros	31/12/2018
Coste:				
Terrenos	20.580	-	(2.027)	18.553
Construcciones	32.910	-	(2.800)	30.110
	53.490	-	(4.827)	48.663
Amortización acumulada:				
Construcciones	(914)	(622)	215	(1.321)
	(914)	(622)	215	(1.321)
Neto:				
Terrenos	20.580	-	(2.027)	18.553
Construcciones	31.996	(622)	(2.585)	28.789
Total neto	52.576	(622)	(4.612)	47.342

Con fecha 20 de junio de 2014 la Sociedad Dominante formalizó la adquisición de tres inmuebles ubicados en las localidades de Tenerife, Pamplona y Palma de Mallorca, respectivamente, por un importe total conjunto de 16.000 miles de euros. Al respecto, los citados activos se encontraban alquilados a la fecha de adquisición, habiéndose subrogado la Sociedad Dominante en los citados contratos bajo las condiciones pre-existentes.

En este sentido, con fecha 27 de abril de 2018 la Sociedad Dominante enajenó el inmueble situado en Pamplona por un importe de 7.800 miles de euros, habiéndose obtenido un beneficio por dicha venta de 3.188 miles de euros, que fue registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Por su parte, con fecha 30 de mayo de 2017 la sociedad dependiente, Sardes Holdco, S.L.U., formalizó la adquisición de 9 promociones residenciales ubicadas entre la Comunidad de Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana y Andalucía por un importe total conjunto de 37.000 miles de euros. Al respecto, la citada sociedad se subrogó en la totalidad de los contratos de alquiler pre-existentes.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 3.892 y 3.930 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a).

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes (Nota 5.c), la valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo no presenta indicios de deterioro. En este sentido, el valor de mercado de las mismas de acuerdo con los citados informes de valoración asciende a 86.302 miles de euros al cierre del ejercicio 2019 (82.598 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

Tipo de inversiones y destino de las mismas

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2019

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas, garajes y trasteros	31.307	27.083
Locales y Naves industriales	13.617	13.617
Total	44.924	40.700

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	31.915	27.691
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	44.924	40.700

31 de diciembre de 2018

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas, garajes y trasteros	31.307	30.330
Locales y Naves industriales	13.617	13.220
Total	44.924	43.550

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	31.915	30.541
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	44.924	43.550

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, todos los arrendamientos operativos de viviendas, plazas de garaje y trasteros que el Grupo tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de seis meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables significativas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

En cuanto a los arrendamientos de locales y naves industriales, al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2019	2018
Menos de 1 año	1.140	3.556
Entre 1 y cinco años	2.134	10.749
Más de cinco años	-	-
Total (*)	3.274	14.305

(*) En el ejercicio 2018 se incluían las rentas asociadas a las infraestructuras arrendadas al Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA), registradas como "Acuerdo de concesión, derecho de cobro" de acuerdo con sus términos contractuales (Nota 8).

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos corresponden a los locales y activos descritos en la Nota 6 de la memoria consolidada.

8. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas	Total
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	437	437
Saldo a 31 de diciembre de 2019	-	-	437	437

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas	Total
Préstamos y partidas a cobrar	1.436	6.985	434	7.419
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.436	6.985	434	7.419

Al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de su enajenación, el Grupo calificaba los acuerdos firmados con el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") mediante los que se alquilaban al citado organismo público los edificios destinados a la vivienda que la Sociedad Dominante adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida "Acuerdo de concesión, derecho de cobro", por lo que había reconocido una cuenta a cobrar por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento, descontados al tipo de interés implícito del proyecto.

En este sentido, los importes incluidos en el ejercicio 2018 de esta partida del activo corriente y no corriente del balance de situación consolidado adjunto correspondían al activo financiero reconocido por la contraprestación recibida por la Sociedad Dominante a cambio de la infraestructura, cuyo tipo de descuento corresponde al tipo de interés calculado en función de los cobros garantizados en el contrato concesional por el IVIMA. De esta manera, la valoración del activo financiero, año tras año, se realizaba siguiendo los siguientes criterios:

- Incrementándose por los servicios prestados de operación y mantenimiento realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, por la capitalización del interés implícito asociado al derecho de cobro a largo plazo y, finalmente, por los costes de obra, en caso de producirse.
- Reduciéndose, por otro lado, por la renta que la Sociedad Dominante recibe del IVIMA por la explotación de aquellas infraestructuras sujetas al contrato de concesión.

En este sentido, con fecha 14 de noviembre de 2019 y, previa renuncia por parte del IVIMA a ejercitar sus derechos de adquisición preferente sobre los inmuebles, la Sociedad Dominante ha materializado la transmisión de los dos edificios incluidos bajo este epígrafe por un importe conjunto de 6.583 miles de euros. Tomando en consideración los derechos de cobro existentes y pendientes de recibir por el Grupo a la fecha de la operación, que ascendían a 7.103 miles de euros, la materialización de la misma ha supuesto el reconocimiento de una pérdida por importe de 521 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Con ello, el movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro para los ejercicios 2019, hasta la fecha de materialización de su enajenación, y 2018 ha sido el siguiente:



Período comprendido entre el 1 de enero y el 14 de noviembre de 2019

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	8.421
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 13.a)	63
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 13.a)	831
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.212)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 14 de noviembre de 2019	7.103

31 de diciembre de 2018

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	9.411
+ Inversión realizada en la infraestructura	296
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 13.a)	63
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 13.a)	1.034
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.383)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2018	8.421

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios**a) Capital social**

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 5.000.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas por Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2017 y de acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de la memoria consolidada, la Sociedad Dominante formalizó una ampliación de capital mediante la compensación de un crédito que Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. ostentaba frente a la misma por importe de 5.606 miles de euros. La citada operación ha supuesto la emisión de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,28 euros por acción (23.994 miles de euros de importe total de la prima de emisión). La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017, habiendo sido las mismas incorporadas al segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil con efectos a partir del 13 de septiembre de 2017.



Asimismo, con fecha 9 de junio de 2017, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. formalizó la venta de 325.204 acciones de la Sociedad Dominante, perdiendo ésta, de este modo, el carácter de unipersonal.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 10.606.060 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. su accionista significativo o mayoritario al ostentar una participación directa del 96,86% y 96,92% respectivamente en su capital social.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Prima de emisión

El saldo de la "Prima de emisión" se originó íntegramente en los ejercicios 2017 y 2014, por importes respectivos de 23.994 y 21.770 miles de euros, como consecuencia de los aumentos de capital formalizados y descritos en la Nota 1.

En este sentido, durante los ejercicios 2015 y 2016 se produjeron sendas distribuciones de prima de emisión por importe conjunto de 3.985 miles de euros. Posteriormente, con fechas 3 de enero de 2018, 29 de junio de 2018 y 11 de diciembre de 2018, se produjeron sendas distribuciones de prima de emisión por importe conjunto de 6.820 miles de euros.

Finalmente, con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 7.200 miles de euros con cargo a la prima de emisión. Asimismo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 4 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, se ha aprobado la reasignación de una parte de los dividendos a cuenta del ejercicio 2019, en concreto la cuantía de 100 miles de euros, de forma que ésta se entienda finalmente distribuida en concepto de prima de emisión en lugar de dividendo a cuenta.

Con ello, al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 27.659 miles de euros.

c) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. 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.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

d) Otras aportaciones de los Accionistas

Con fechas 5 y 6 de junio de 2017 se aprobaron, mediante sendas actas del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante, dos aportaciones dinerarias por importe de 120 y 293 miles de euros, que han sido materializadas, respectivamente, con fechas 4 de julio y 21 de junio de 2017. En este sentido, atendiendo a que las aportaciones realizadas por Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. se hicieron efectivas en una proporción superior a la que le correspondería por su participación en el capital social de la Sociedad Dominante en aquel momento, el exceso sobre

dicha participación, por importe total de 27 miles de euros, se registró con contrapartida al epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Aportación al resultado consolidado

Sociedades del Grupo	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Sociedad Dominante: Hadley Investments SOCIMI, S.A.	277	4.348
Sociedades consolidadas por Integración global: Sardes Holdco, S.L.U.	763	648
Total	1.040	4.996

f) Limitaciones a la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos 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 las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo 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 Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

g) Distribución de dividendos

Durante el presente ejercicio, con fechas 20 de febrero, 22 de mayo y 10 de setiembre la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de sendos dividendos a cuenta del ejercicio 2019 por importe conjunto de 669 miles de euros, considerando que, con fecha 19 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas ha decidido reasignar una parte de los dividendos a cuenta del ejercicio 2019 que ya habían sido distribuidos por la Sociedad Dominante, en concreto la cuantía de 100 mil euros, de forma que dicha cuantía se entienda distribuida en concepto de prima de emisión en vez de en concepto de dividendo a cuenta (Véase Nota 4).

Asimismo, con fecha 26 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución en forma de dividendos del resultado del ejercicio 2018, por importe de 4.183 miles de euros, de los que 3.834 miles de euros ya habían sido distribuidos a cuenta durante el ejercicio anterior, así como la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 669 miles de euros (véase Nota 4).



10. Provisiones y contingencias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados adjuntos.

11. Deudas a largo y corto plazo

a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" y "Deudas corrientes" al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Otros pasivos financieros	404	401
Préstamos con empresas del grupo	7.170	9.472
Total	7.574	9.873

Préstamos con empresas del Grupo-

Con fecha 19 de junio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con su Accionista Mayoritario por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente sin penalización alguna. En este sentido, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo las siguientes operaciones de cancelación anticipada del mismo desde su formalización:

- Durante el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante formalizó la cancelación anticipada del citado préstamo por importe de 3.391 miles de euros mediante dos pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 14 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas supusieron también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumuladas hasta las respectivas fechas.
- Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad Dominante llevó a cabo una amortización anticipada de principal del préstamo por importe de 592 miles de euros. La cancelación de deuda supuso, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados hasta la fecha por importe de 521 miles de euros.
- Finalmente, mediante diferentes pagos realizados durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo amortizaciones anticipadas del principal del préstamo por importe conjunto de 1.699 miles de euros. Dichas cancelaciones de deuda han supuesto, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados hasta la fecha por importe de 167 miles de euros.

Por su parte, con fecha 2 de junio de 2017 la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. formalizó un préstamo con Stirling Adjacent Investments S.à r.l. por importe de 37.000 miles de euros y vencimiento fijado en un pago único el 2 de junio de 2024 con objetivo de financiar la adquisición de las promociones residenciales descritas en la Nota 6 de las presentes cuentas anuales consolidadas. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente sin penalización alguna.

Asimismo, Stirling Adjacent Investments S.à r.l. cedió, en la misma fecha, el 80% del referido derecho de crédito, esto es, 29.600 miles de euros, en favor de la Sociedad Dominante quien, con fecha 7 de junio de 2017, materializó su capitalización en favor de Sardes Holdco, S.L.U. Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en las Notas 1 y 9, Stirling Adjacent Investments S.à r.l. capitalizó el crédito que ostentaba frente a la Sociedad Dominante por el mismo importe con fecha 7 de junio de 2017.

En este sentido, durante los ejercicios 2019 y 2018 la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. ha cancelado anticipadamente el préstamo mediante varios pagos por importe total de 603 y 690 miles de euros, respectivamente.

En consecuencia y, una vez formalizadas las operaciones anteriores, al 31 de diciembre de 2019 el importe del epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" no corrientes, asciende a 7.170 miles de euros (9.472 miles de euros al cierre del ejercicio 2018).

El epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado adjunto incluye las fianzas a largo plazo cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

b) Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgos de mercado: Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene préstamos recibidos por su Accionista Mayoritario a tipo de interés fijo.
- Riesgo de liquidez: Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con su Accionista Mayoritario.
- Riesgo de crédito: Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.
- Riesgo fiscal: El Grupo 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 LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la 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.

Hasta el 16 de junio de 2016, la Sociedad Dominante se encontraba dentro del período transitorio de 2 años establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la LSOCIMI, que finalizaba en junio de 2016, en virtud de la cual el incumplimiento de ciertos requisitos no daría lugar a la pérdida del régimen especial. Entre dichos requisitos, pueden citarse, entre otros (i) la denominación social obligatoria – que ha de incluir el término SOCIMI; (ii) la obligación de que las acciones se negocien en un mercado oficial o alternativo; (iii) que el activo de la Sociedad esté compuesto, en al menos un 80%, por los activos aptos (e.g. bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento); (iv) que al menos el 80% de los ingresos anuales procedan de actividades aptas (e.g. arrendamiento a terceros de inmuebles de naturaleza urbana).

Según se indica en la Nota 1, desde el 13 de junio de 2016 la Sociedad Dominante se encuentra inscrita en el MaB.

Asimismo, con fecha 9 de junio de 2017 la Sociedad Dominante dio cumplimiento a lo establecido en la circular 14/2016 de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en cuanto al requisito de difusión de sus acciones que debía cumplirse dentro del plazo del primer año desde la fecha de cotización.

Finalmente, con fecha 9 de junio de 2017 la Sociedad Dominante dio cumplimiento a lo establecido en la circular 14/2016 de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en cuanto al requisito de difusión de sus acciones que debía cumplirse dentro del plazo del primer año desde la fecha de cotización.

Respecto a la obligación de repartir dividendos, los Administradores de la Sociedad Dominante han propuesto distribuir el resultado del ejercicio siguiendo, para su cálculo, los requisitos expuestos en la citada ley (Nota 1). En el caso de que la Junta General de accionistas no aprobase dicha propuesta de distribución la Sociedad Dominante incumpliría los requisitos exigidos por la LSOCIMI, debiendo pasar a tributar por el régimen general de IS.

c) Información sobre el período medio de pago a proveedores.

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

	31/12/2019	31/12/2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores(*)	27,62	21,35
Ratio de operaciones pagadas	27,22	20,60
Ratio de operaciones pendientes de pago	33,36	37,82
	Importe en miles de Euros	Importe en miles de Euros
Total pagos realizados	2.418	3.118
Total pagos pendientes	172	142

(*) Para el cálculo del período medio de pago a proveedores no se han tenido en cuenta aquellos saldos de acreedores comerciales correspondientes a provisiones por facturas pendientes de recibir y que, al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, ascienden a 105 y 88 miles de euros, respectivamente.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores, empresas del grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

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

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto de la ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes al cierre del ejercicio.

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	24	93
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	87
Total deudores	24	180
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	11	37
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	1.195	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	-	75
Total acreedores	1.206	112



b) Conciliación entre el Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultado contable antes de impuestos	1.040	4.996
Cuota al 0%	-	-
Cuota ajustada	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente de cada ejercicio. En este sentido, con fecha 17 de junio de 2014 la Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) por lo que su tipo impositivo es del 0%.

c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran 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 a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

Las obligaciones de información exigidas por la normativa fiscal vigente derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente (véase Nota 1), se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en Madrid, Navarra, Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Islas Baleares y en las Islas Canarias siendo su distribución por actividades durante los ejercicios 2019 y 2018 la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2019	2018
Arrendamiento de inmuebles (Notas 5.c)	3.892	3.930
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	831	1.034
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	63	63
Total	4.786	5.027

b) Gastos de personal

El Grupo no tiene personal propio. La gestión administrativa del Grupo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad, es efectuada por Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., sociedad que, hasta el 12 de julio de 2018, estuvo vinculada al grupo al que pertenece el Accionista Mayoritario, y por Bservicer Basico, S.L.

14. Operaciones y saldos con vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo ha realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Ejercicio 2019

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	
	Intereses por créditos	Total
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	476	476
Total	476	476



Ejercicio 2018

Transacciones	Miles de Euros		
	Gastos		Total
	Intereses por créditos	Servicios recibidos	
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	610	-	610
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. (*)	-	38	38
Total	610	38	648

(*) Sociedad dependiente del grupo al que pertenece el Accionista Mayoritario hasta el 12 de julio de 2018. En consecuencia, los honorarios por servicios recibidos incluidos en el cuadro anterior reflejan únicamente las transacciones hasta la citada fecha.

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 por los préstamos concedidos por el Accionista Mayoritario descritos en la Nota 11. Los intereses devengados por el préstamo concedido a la Sociedad Dominante, serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

Adicionalmente a las operaciones descritas, durante los ejercicios 2019 se han materializado diversas operaciones de distribución de dividendos, a cuenta del resultado del presente ejercicio, así como con cargo a la prima de emisión de acuerdo a lo indicado en las Notas 1 y 9 de la memoria consolidada adjunta.

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con empresas vinculadas en balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

Saldos	Miles de Euros	
	Saldo acreedor	
	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	7.170	42
Total	7.170	42

31 de diciembre de 2018

Saldos	Miles de Euros	
	Saldo acreedor	
	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	9.472	118
Total	9.472	118

c) Retribuciones a los Administradores

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido retribución alguna por parte del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas.

Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad Dominante por daños ocasionados por actos u omisiones.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 3 hombres y 1 mujer.

Por su parte, de acuerdo a lo descrito en la Nota 13.b de las presentes cuentas anuales consolidadas el Grupo no dispone de personal propio. En consecuencia, ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018 existe personal correspondiente a Alta Dirección.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, los Administradores de la Sociedad Dominante han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés del Grupo.

e) Modificación o resolución de contratos

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad Dominante y su Accionista Mayoritario o Administradores, salvo por la operación de capitalización de préstamo descrita en la Nota 9.

15. Otra información

a) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión, han ascendido a:

	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2019	2018
Servicios de auditoría	102	98
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	102	98
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	-	-

b) Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, de la que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo no mantiene deuda contratada con entidades de crédito, recibándose la totalidad de la financiación directamente de Stirling Adjacent Investments, S.á.r.l. (socio mayoritario de la Sociedad Dominante) y estando su vencimiento fijado en sendos pagos únicos para los años 2021 y 2024. Asimismo, se ha considerado la capacidad, en su caso, de aplazar el pago de intereses u obtener financiación adicional de compañías del Grupo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler del Grupo o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones por deterioro, si bien en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas se incluye el valor razonable de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tacitas no realizadas. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Barcelona, a 27 de marzo de 2020

ANEXO I:

A continuación, se detallan los estados contables provisionales de la Sociedad Dominante a fecha 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019, formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta:

Estado contable provisional a 20 de febrero de 2019 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	20/02/2019	PASIVO	20/02/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible:	1	FONDOS PROPIOS:	
Aplicaciones informáticas:	1	Capital:	18.658
Inversiones inmobiliarias:	10.776	Capital en curso:	19.559
Terminadas:	5.059	Primas de emisión:	34.958
Construcción:	5.723	Reservas:	1.651
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	29.604	Reserva legal:	728
Instrumentos de patrimonio:	23.904	Otras reservas:	814
Inversiones financieras a largo plazo:	6.987	Otras Instrumntos de Patrimonio:	(16)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro:	9.749	Otras aportaciones de los accionistas:	386
Otros activos financieros a largo plazo:	241	Resultado del ejercicio:	354
Periodificaciones a largo plazo:	25	Total Patrimonio Neto	47.669
Total activo no corriente	47.393		
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas a largo plazo:	146
		Otros pasivos financieros:	143
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	1.891
		Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo:	1.391
		Total pasivo no corriente	2.041
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:	739	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	324
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	321	Proveedores:	361
Activos por impuesto corriente:	25	Otras deudas con las Administraciones Públicas:	29
Otros créditos con las Administraciones Públicas:	93	Total pasivo corriente	324
Inversiones financieras a corto plazo:	1.436		
Acuerdo de concesión, derecho de cobro:	1.439	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	50.231
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	953		
Tesorería:	2.838		
Total activo corriente	59.231		
TOTAL ACTIVO	59.231		

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	Notas	01/01/2019 a 23/02/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios		428
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	194
Ingreso financiero - acuerdo de concesión	Nota 12	162
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	72
Otros gastos de explotación:		(44)
Servicios exteriores		(14)
Tributos		(19)
Pérdidas netas y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(12)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(11)
Resultado de explotación - Beneficio		373
Ingresos financieros	Nota 12.a	-
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(19)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(19)
Resultado financiero - (Pérdida)		(19)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		354
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		354
Resultado del periodo - Beneficio		354

Estado contable provisional a 22 de mayo de 2019 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	22/05/2019	PASIVO	22/05/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible-	1	FONDOS PROPIOS-	
Aplicaciones Informáticas	1	Capital -	10.606
Inversiones inmobiliarias-	10.755	Capital escriturado	10.606
Terranos	5.056	Prima de emisión	34.958
Construcciones	5.699	Reservas-	1.233
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	29.894	Reserva legal	1.233
Instrumentos de patrimonio	29.804	Otras reservas	-
Inversiones financieras a largo plazo-	6.866	Otros Instrumentos de Patrimonio	(16)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	5.626	Otras aportaciones de los accionistas	386
Otros activos financieros a largo plazo	240	Resultado del ejercicio	386
Periodificaciones a largo plazo	25	(Dividendo a cuenta)	(274)
Total activo no corriente	47.251	Total Patrimonio Neto	47.279
		PASIVO NO CORRIENTE:	
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas a largo plazo-	140
Anticipo a Proveedores	14	Otros pasivos financieros	140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	489	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.901
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	356	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.901
Activos por impuesto corriente	25	Total pasivo no corriente	2.041
Otros créditos con las Administraciones Públicas	108		
Inversiones financieras a corto plazo-	1.436	PASIVO CORRIENTE:	
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	1.435	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	376
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	855	Proveedores	321
Tesorería	855	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	14
Total activo corriente	2.793	Otras deudas con las Administraciones Públicas	41
TOTAL ACTIVO	50.044	Cursos pasivos financieros a corto plazo	546
		Total pasivo corriente	724
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	50.044

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	Notas	01/01/2019 a 22/05/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios		606
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	307
Ingreso financiero: acuerdo de concesión	Nota 12	227
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	72
Otros gastos de explotación-		(156)
Servicios exteriores		(119)
Tributos		(25)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(12)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(31)
Resultado de explotación - Beneficio		419
Ingresos financieros	Nota 13.a	1
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(34)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(34)
Resultado financiero - (Pérdida)		(33)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		386
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado del periodo precedente de operaciones continuadas - Beneficio		386
Resultado del periodo - Beneficio		386

Nota: Miles de euro



Estado contable provisional a 10 de septiembre de 2019 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	10/09/2019	PASIVO	10/09/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Immobilizado Intangible-		FONDOS PROPIOS-	
Aplicaciones Informáticas		Capital -	10.806
Inversiones inmobiliarias-	10.703	Capital escriturado	10.806
Terrenos	5.958	Prima de emisión	34.958
Construcciones	5.647	Reservas-	4.233
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	29.604	Reserva legal	1.233
Instrumentos de patrimonio	29.604	Otras reservas	-
Inversiones financieras a largo plazo-	6.166	Otros instrumentos de patrimonio:	(16)
Acuerdo de concesión derecho de otorgar	5.955	Otras aportaciones de los accionistas	386
Otros activos financieros a largo plazo	251	Resultado del ejercicio	986
Periodificaciones a largo plazo	25	(Dividendo a cuenta)	(439)
Total activo no corriente	46.488	Total Patrimonio Neto	47.714
		PASIVO NO CORRIENTE:	
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas a largo plazo-	140
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	535	Otros pasivos financieros	140
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	365	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.063
Activos por impuesto corriente	24	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.093
Otros créditos con las Administraciones Públicas	116	Total pasivo no corriente	1.203
Inversiones financieras a corto plazo-	1.532	PASIVO CORRIENTE:	
Acuerdo de concesión derecho de otorgar	1.532	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	402
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	754	Proveedores	325
Tesorería	754	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	23
Total activo corriente	2.821	Otras deudas con las Administraciones Públicas	57
TOTAL ACTIVO	49.319	Total pasivo corriente	402
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	49.319

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	Notas	01/01/2019 a 10/09/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios		1.613
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	351
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	Nota 12	606
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	176
Otros gastos de explotación-		(471)
Servicios exteriores		(309)
Tributos		(75)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(86)
Amortización del Inmovilizado	Nota 5	(85)
Resultado de explotación - Beneficio		1.057
Ingresos financieros	Nota 13.a	-
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(71)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(71)
Resultado financiero - (Pérdida)		(71)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		986
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		986
Resultado del periodo - Beneficio		986

Nota: Miles de euros

Estado contable provisional a 16 de marzo de 2020 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	16/03/2020	PASIVO	16/03/2020
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inmovilizado intangible		FONDOS PROPIOS-	
Aplicaciones informáticas		Capital	10.606
Inversiones inmobiliarias	10.840	Capital escriturado	10.606
Terminos	5.056	Prima de emisión	27.659
Derechos de	5.584	Reservas-	1.233
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	25.604	Reserva legal	1.233
Instrumentos de patrimonio	29.904	Otras reservas	-
Inversiones financieras a largo plazo	140	Otras aportaciones de los accionistas	(19)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		Otras aportaciones de los accionistas	386
Otros activos financieros a largo plazo	140	Resultado ejercicios anteriores	793
Perifoneaciones a largo plazo		Resultado del ejercicio	198
Total activo no corriente	40.364	Diferencia a cuenta	(669)
		Total Patrimonio Neto	40.190
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO NO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	190	Deudas a largo plazo-	115
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios	23	Otros pasivos financieros	115
Otras cuentas con las Administraciones Públicas	37	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.063
Inversiones financieras a corto plazo		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.063
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		Total pasivo no corriente	1.173
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.071		
Tesorería	1.071	PASIVO CORRIENTE:	
Total activo corriente	1.171	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	187
TOTAL ACTIVO	41.535	Proveedores	102
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas	25
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	52
		Total pasivo corriente	187
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.555

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

	01/01/2020 a 16/03/2020
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios	301
Prestación de servicios	301
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	-
Otros gastos de explotación-	(71)
Servicios exteriores	(57)
Tributos	(14)
Pérdidas (destrucción y variación de provisiones por operaciones comerciales)	-
Amortización del inmovilizado	(21)
Resultado de explotación - Beneficio	209
Ingresos financieros	-
Gastos financieros	(11)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(11)
Resultado financiero - (Pérdida)	(11)
Resultado antes de Impuestos - Beneficio	198
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio	198
Resultado del periodo - Beneficio	198

Nota: Miles de euros

Hadley Investments SOCIMI, S.A y Sociedad dependiente

Informe de Gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Señor Accionista:

Los ingresos del Grupo durante el ejercicio 2019 se han situado en 4.786, de los cuales 3.892 miles de euros provienen de la explotación del patrimonio propio, 831 miles de euros de la explotación de acuerdos de concesión y 63 miles de euros por operaciones de mantenimiento de los acuerdos de concesión.

El resultado obtenido en el ejercicio 2019, ha ascendido a unos beneficios después de impuestos de 1.040 miles de euros.

Actividades desarrolladas por el Grupo durante el ejercicio 2019

Hadley Investments SOCIMI S.A y Sociedad Dependiente ha desarrollado la siguiente actividad que a continuación se describe:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación del Grupo

Durante el ejercicio 2019 el patrimonio inmobiliario del Grupo ha generado unos ingresos por arrendamiento por importe de 4.786 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, el capital social del Grupo está representado por 10.606.060 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Principales indicadores

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2019
ROE (BDI/FFPP) ¹	2,57%

¹ Return on Equity: ratio que mide el rendimiento que obtienen los accionistas.
BDI: Corresponde al "Resultado del ejercicio" de acuerdo con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
FFPP: Corresponde al "Patrimonio Neto" de acuerdo con el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2019.

-Indicadores claves no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2019
Ingresos de Explotación	4.786
Resultado antes de Impuestos	1.040
Resultado después de Impuestos	1.040
Inmovilizado en explotación	46.740
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	-
Patrimonio Neto	40.406

Información sobre cuestiones relativas al medio ambiente y al personal:

La actividad que desarrolla el Grupo no genera un riesgo significativo para el medio ambiente. Por otra parte, a fecha 31 de diciembre de 2019 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2019 el Grupo no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

Liquidez y recursos de capital

El periodo medio de pago ponderado (PMP) del Grupo a sus proveedores para el ejercicio de 2019 se ha situado en 27,62 días.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2019 el Grupo no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

Propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad Dominante

El resultado obtenido de la Sociedad Dominante después de impuestos obtenido asciende a un beneficio de 793 miles de euros, proponiéndose a la Junta General la siguiente aplicación del resultado:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	793
	793
Distribución:	
A Reserva legal	79
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	714
A Dividendos	
	793

Evolución previsible

En la línea de años anteriores, el Grupo tiene por objetivo continuar con el arrendamiento de sus inmuebles.

Investigación y Desarrollo

Por las especiales características del Grupo, no se llevan a cabo trabajos de Investigación y de Desarrollo.

Acciones propias

El Grupo no ha efectuado operaciones con acciones propias.

Hechos posteriores

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo. En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, de la que destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, el Grupo no mantiene deuda contratada con entidades de crédito, recibándose la totalidad de la financiación directamente de Stirling Adjacent Investments, S.á.r.l. (socio mayoritario de la Sociedad Dominante) y estando su vencimiento fijado en sendos pagos únicos para los años 2021 y 2024. Asimismo, se ha considerado la capacidad, en su caso, de aplazar el pago de intereses u obtener financiación adicional de compañías del Grupo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de las rentas del alquiler del Grupo o de las rentabilidades exigidas a los activos inmobiliarios, podría tener un impacto negativo, principalmente, en el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias del Grupo así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones por deterioro, si bien en la Nota 6 de las cuentas anuales consolidadas se incluye el valor razonable de las mencionadas inversiones inmobiliarias de las que se desprenden plusvalías tacitas no realizadas. Tan pronto como se disponga de información suficiente y fiable, se realizarán los análisis y cálculos adecuados que permitan, en su caso, la reevaluación del valor de dichos activos.

Teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la conclusión sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento, sigue siendo válida. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Barcelona, a 27 de marzo de 2020

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 4 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



D. Martin Paul Galliver

Presidente del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 4 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la anterior, la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



D. Daniel Louis Wanek

Vocal del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 4 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las dos anteriores, la presente y la siguiente hoja por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



D. Álvaro Baena Zoccola

Vocal del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de marzo de 2020 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 42 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 42, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 4 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 46, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la presente y las 3 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de marzo de 2020.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

Vocal del consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Informe de estructura organizativa y el sistema de control interno

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la circular del MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la "**Circular 6/2018**").

2. ANÁLISIS SOBRE LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO SUFICIENTES

2.1 El contrato con Servihabitat

Dado que la Sociedad carece de empleados, suscribió con fecha 25 de enero de 2016 un contrato de prestación de servicios con Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. ("**Servihabitat**") en virtud del cual Servihabitat presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que es titular la Sociedad, y que constituyen sus únicos activos:

- 2.1.1 Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como (i) asesoramiento y consultoría en relación con las propiedades, (ii) gestión de las propiedades en interés y beneficio de la Sociedad, y (iii) ayuda en la gestión y organización de las propiedades.
- 2.1.2 Gestión de la tasación de las propiedades y propuesta de fijación de precios de renta o venta de las propiedades; estos precios son finalmente aprobados o denegados por la Sociedad.
- 2.1.3 Gestión operacional de las propiedades, incluyendo, entre otras cuestiones: (i) mantenimiento de una base de datos de las propiedades, (ii) gestión, supervisión y control de todas las tareas a llevar a cabo hasta la comercialización de las mismas, y (iii) control y monitorización de las reparaciones a llevar a cabo en las propiedades alquiladas para su ocupación y condiciones sanitarias.

- 2.1.4 Gestión de los alquileres, para asegurarse de que la renta facturada es la correcta, actualizarla conforme al IPC y ajustarla a los precios de mercado, todo ello conforme a los contratos de arrendamiento suscritos.
- 2.1.5 Mantenimiento de las propiedades y reparaciones a llevar a cabo por el propietario, en los términos y con los importes aprobados por la Sociedad.
- 2.1.6 Formalización de la venta, disposición o alquiler de las propiedades, conforme a las instrucciones de la Sociedad.
- 2.1.7 Gestión de los seguros de las propiedades.
- 2.1.8 Coordinación del asesoramiento legal relacionado con la gestión y comercialización de las propiedades.
- 2.1.9 Gestión administrativa, contable y financiera y prestación de servicios de gestión administrativa relacionada con asuntos fiscales y tributarios.
- 2.1.10 Gestión de los extractos bancarios y la información fiscal y de auditoría requerida.
- 2.1.11 Cooperación con otros consultores y ayudantes contratados por el propietario.

En relación con la gestión administrativa, contable y financiera, Servihabitat tiene encomendada la llevanza de la contabilidad de la Sociedad, estando asimismo al cargo del control financiero de la Sociedad a todos los niveles, siguiendo siempre las instrucciones de la Sociedad en cada momento.

De este modo, Servihabitat se encarga de la contabilidad ordinaria de la Sociedad, así como de elaborar las cuentas anuales, presupuestos y demás información financiera de la Sociedad, que somete y está sujeta a aprobación por parte del consejo de administración de la Sociedad.

Asimismo, Servihabitat está en contacto con los auditores y asesores financieros de la Sociedad, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Servihabitat reporta mensualmente al consejo de administración de la Sociedad el detalle de los movimientos bancarios mensuales, así como el cierre contable, que consta de balance a cierre del mes y cuenta de pérdidas y ganancias acumulada del ejercicio.

2.2 Sobre Servihabitat

Servihabitat es uno de los principales prestadores de servicios de gestión inmobiliaria en España.

Actualmente cuenta con más de 450 empleados y gestiona activos inmobiliarios por valor de 33.845 millones de euros. Dispone asimismo de ingentes recursos y una estructura bien definida para desempeñar los servicios de gestión inmobiliaria que actualmente presta a la Sociedad.

3. ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS CON QUE CUENTA LA EMPRESA EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN PUBLICADA Y LOS MEDIOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES COMO EMPRESA DEL MAB

3.1 Disponibilidad de los procedimientos adecuados con los que cuenta la Sociedad para conseguir que coincidan:

- 3.1.1 **La información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado.**
- 3.1.2 **La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.**
- 3.1.3 **Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.**

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para hacer frente correctamente a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

- Servihabitat, como gestor del activo, se encarga de generar la información relacionada con los activos. Dicha información es revisada por el consejo de administración, que es quien decide qué información debe remitirse al Mercado y publicarse en la web de la Sociedad, dando instrucciones a Servihabitat para subir la información correspondiente a la web de la Sociedad.
- El gestor del activo está en permanente contacto con el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.), que se encarga de supervisar la información que se publica en el Mercado y en la web.

Existe por tanto un control sobre la consistencia de la información, al ser el gestor del activo quien se encarga de coordinar tanto la web como el contacto con el asesor registrado y la información que se publica en el Mercado (previa revisión de la misma por parte del consejo de administración y/o de sus asesores legales).

La información a incluir en las presentaciones es elaborada por el gestor del activo, quien es consciente de la necesidad de que el contenido de las mismas esté alineado con

la información pública. Dichas presentaciones son preparadas por el consejo de administración, que es quien se asegura de que el contenido esté alineado con la información pública.

El consejo de administración velará por que la información que se publique en las presentaciones sea coherente con la información que se publique en el Mercado. Adicionalmente, toda información constitutiva de hecho relevante debe ser consultada con el asesor registrado.

Dado que la Sociedad no tiene empleados, las comunicaciones realizadas por los representantes de la empresa son las que hagan los consejeros. El consejo de administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del presidente del consejo, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

Como se ha explicado anteriormente, el consejo de administración está correctamente informado de la gestión de la Sociedad en todo momento a través de los reportings que el gestor del activo envía mensualmente conforme a las instrucciones impartidas por el consejo de administración.

3.2 Medios de que dispone el consejo de administración y sus miembros, así como los directivos de la Sociedad, para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del contrato con Servihabitat que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Servihabitat genera la información a publicar en el Mercado, que es revisada por parte del consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la figura del presidente del consejo de administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de miembros del consejo de administración así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia en la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva

normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).

Como se indica en el párrafo anterior, el consejo de administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de Clifford Chance, S.L.P.U. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

4. **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad, junto con los agentes que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información emitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo, y excepcionalmente riesgos derivados de la pandemia del COVID-19 desde marzo de 2020.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para la política de distribución de dividendos y para el repago de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes aspectos como aquellos más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

5. CONCLUSIÓN

A la vista de lo anterior, el consejo de administración confirma que la Sociedad dispone de:

- (i) una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 6/2018, y
- (ii) un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

Asimismo, el consejo de administración confirma que la Sociedad dispone de los procedimientos adecuados para conseguir que coincidan:

- (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado,
- (ii) la información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado, y
- (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

Finalmente, el consejo de administración confirma que dispone de los medios necesarios para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones como empresa del MAB.

El presente informe es actualizado por el consejo de administración en el día de hoy, 30 de abril de 2020, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad y el MAB de conformidad con la legislación vigente.

Firmado: el consejo de administración