

Madrid, 30 de abril de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, por medio de la presente, publica la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio 2020:

- Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.
- Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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 2021.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

D. Martin Paul Galliver

Consejero y Presidente

Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020 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 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 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 2020 asciende a 8.246 miles de euros, una vez considerado el deterioro registrado en el ejercicio 2020 por importe de 2.289 miles de euros (véase Nota 5).

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 de 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.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 4.b de la memoria, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha realizado, inicialmente, sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por la Sociedad que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado. En este sentido, el experto independiente indica en su informe que, al 31 de diciembre de 2020, su valoración está sujeta a una incertidumbre material como consecuencia de la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario en las que basar su opinión a raíz de la crisis de la COVID-19. Ello implica que debe atribuirse un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, aplicar un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales.

Sin embargo, de acuerdo con lo descrito en las Notas 5 y 14.b de las cuentas anuales, el valor recuperable de las citadas inversiones inmobiliarias ha sido finalmente determinado de acuerdo con el precio de venta por el cual la Junta General de Accionistas ha autorizado su enajenación con posterioridad al cierre del ejercicio.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Asimismo, en nuestra revisión de hechos posteriores, hemos evaluado las decisiones aprobadas por la Junta General de Accionistas con posterioridad al cierre del ejercicio mediante la obtención y lectura de las correspondientes actas de las reuniones mantenidas, así como verificado el precio incluido en la escritura pública de compraventa con el fin de concluir sobre la razonabilidad del valor por el que los activos inmobiliarios figuran registrados en el balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y sobre el propio proceso de estimación utilizado por la Sociedad.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 4.b, 5 y 14.b de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dado que requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, así como de la adecuada revisión de hechos posteriores al cierre del ejercicio y de su impacto en la estimación y determinación del valor recuperable de las mismas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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 76% del total activo a 31 de diciembre de 2020.

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 los estados financieros de la sociedad participada, sobre los que hemos llevado a cabo determinados procedimientos de verificación.

Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo

Descripción

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. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020 se ha considerado, adicionalmente, el precio de venta acordado con un tercero independiente para la enajenación de la totalidad de las participaciones mantenidas en la citada Sociedad de acuerdo con lo indicado en las Notas 7 y 14.b de las cuentas anuales.

La valoración de dicha participación ha sido identificada como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de dicha participación representa en el contexto de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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 obtenido el contrato privado de compraventa firmado con fecha 4 de diciembre de 2020 y verificado, en nuestra revisión de hechos posteriores, el precio efectivo por el que se ha materializado con posterioridad al cierre del ejercicio la operación de desinversión prevista, con el fin de concluir sobre la razonabilidad del valor por el que la inversión figura registrada en el balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y sobre el propio proceso de estimación utilizado por la Sociedad.

Finalmente, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la Notas 4.d, 7 y 14.b de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

De acuerdo con 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 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 2020 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 requeridos por el marco normativo aplicable a la misma.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 14.b de las cuentas anuales adjuntas en la que se indica que, con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad ha materializado la enajenación de la totalidad de sus activos inmobiliarios y de la participación financiera mantenida en la sociedad Sardes Holdco, S.L.U., así como ha llevado a cabo determinadas operaciones de distribución de dividendos y de reducción de capital. En este contexto, los Administradores se encuentran actualmente explorando diferentes alternativas a los efectos de dotar de nueva actividad futura a la Sociedad sin que, a la fecha del presente informe, se haya tomado o materializado ninguna decisión al respecto. Estos aspectos deben tenerse en consideración para una adecuada interpretación de las cuentas anuales adjuntas. 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 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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 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 9 y 10 del presente informe, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 20/21/07244

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


Francesc Ganyet Olivé
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 21334
30 de abril de 2021

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 del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2020



HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019	PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	8.246	10.660	FONDOS PROPIOS:		10.606	10.606
Terrenos		5.056	5.056	Capital -		10.606	10.606
Construcciones		3.190	5.604	Capital escaturado		27.372	27.659
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7	29.604	29.604	Prima de emisión		1.296	1.217
Instrumentos de patrimonio		29.604	29.604	Reservas-		1.312	1.233
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	140	232	Reserva legal		(16)	(16)
Otros activos financieros a largo plazo		140	232	Otras reservas		(75)	
Total activo no corriente		37.990	40.496	Acciones y participaciones en patrimonio propias		386	386
				Otras aportaciones de los accionistas	Nota 3		
				Resultado del ejercicio	Nota 9	(1.828)	(669)
				(Dividendo a cuenta)		37.757	39.992
				Total Patrimonio Neto			
				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		
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo			1.063
				Total pasivo no corriente		115	1.178
				PASIVO CORRIENTE:			
				Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	Notas 10 y 13.b	513	42
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		513	42
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		66	1.318
	Nota 11.a	69	24	Proveedores		58	112
		890	1.995	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.a	8	1.208
		890	1.995	Anticipos de clientes	Nota 7	500	
				Total pasivo corriente		1.079	1.360
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		38.951	42.530
ACTIVO CORRIENTE:							
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-		71	39				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2	15				
Otros créditos con las Administraciones Públicas		69	24				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 11.a	890	1.995				
Tesorería		890	1.995				
Total activo corriente		961	2.034				
TOTAL ACTIVO		38.951	42.530				

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2020.

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios		1.419	2.579
Prestación de servicios	Notas 5 y 12	1.072	1.169
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	Nota 12	-	894
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 12	347	516
Otros gastos de explotación-		(811)	(1.045)
Servicios exteriores		(608)	(816)
Tributos		(8)	(62)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 4.d	(195)	(167)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(125)	(127)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	Notas 5, 8 y 14b	(2.289)	(521)
Otros resultados		12	-
Resultado de explotación - Beneficio		(1.794)	886
Gastos financieros	Notas 10 y 13.a	(34)	(93)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(34)	(93)
Resultado financiero - (Pérdida)		(34)	(93)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		(1.828)	793
Impuestos sobre beneficios	Nota 11	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio		(1.828)	793
Resultado del periodo - Beneficio		(1.828)	793

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020



HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	(1.828)	793
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)	(1.828)	793

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.



HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

	Notas	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10.606	34.959	752	-	386	(3.834)	4.648	47.517
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	793	793
Distribución del resultado:									
A dividendos	Nota 9.f	-	-	-	-	-	3.834	(4.183)	(349)
A reserva legal		-	-	465	-	-	-	(465)	-
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	Nota 9.b	-	(7.300)	-	-	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo a cuenta	Nota 9.f	-	-	-	-	-	(669)	-	(669)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		10.606	27.659	1.217	-	386	(669)	793	39.992
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	(1.828)	(1.828)
Distribución del resultado:									
A dividendos	Nota 9.f	-	-	-	-	-	669	(714)	(45)
A reserva legal		-	-	79	-	-	-	(79)	-
Operaciones con acciones propias	Nota 9.g	-	-	-	(75)	-	-	-	(75)
Distribución de dividendo a cuenta	Nota 9.f	-	(287)	-	-	-	-	-	(287)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		10.606	27.372	1.296	(75)	386	-	(1.828)	37.757

Las Notas 1 a 14 y el Anexo I descritos 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 2020.



HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(664)	2.937
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.828)	793
Ajustes al resultado:		2.296	(502)
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	125	127
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 5	2.289	-
- Variación de provisiones	Nota 4.d	195	167
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 5	-	521
- Ingresos por participaciones en empresas del grupo	Nota 12	(347)	(516)
- Gastos financieros	Nota 13.a	34	93
- Ingresos acuerdo de concesión	Nota 12	-	(894)
Cambios en el capital corriente		(1.479)	1.405
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(226)	313
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.253)	1.077
- Otros activos corrientes		-	9
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	6
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		347	(221)
- Pagos de intereses	Nota 10.a	-	(169)
- Cobros de dividendos	Nota 13	347	516
- Cobros Acuerdo de concesión	Nota 12	-	894
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		592	7.893
Pagos por inversiones		-	(2)
- Otros activos financieros	Nota 8	-	(2)
Cobros por desinversiones		592	7.895
- Otros cobros (pagos)	Nota 7	500	-
- Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	92	5.683
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	-	2.212
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.033)	(10.017)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(75)	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9.g	(75)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(626)	(1.699)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 10	(626)	(1.699)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(332)	(8.318)
- Dividendos	Nota 9.f	(332)	(8.318)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(1.105)	813
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.995	1.182
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		890	1.995

Las Notas 1 a 14 descritos en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

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 Crta Esplugues 225, Cornellà de Llobregat, 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 2019 -

- 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"):
 - o 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, actualmente y, en adelante, Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth)).
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth).
- 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, actualmente BME Growth), 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.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas decidió 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 entendiese distribuido como parte de la prima de emisión.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2020 –

- Con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad ha firmado un contrato privado de compraventa, el cual estaba sujeto a su aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, mediante el que se ha acordado la transmisión, con fecha 4 de enero de 2021, de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en la sociedad participada Sardes Holdco, S.L.U. y representativas del 100% de su capital social. En este sentido, de acuerdo con lo indicado en las Notas 7 y 14.b de las presentes cuentas anuales, con fecha 4 de enero de 2021, esto es, con posterioridad al cierre del ejercicio, y una vez obtenida la correspondiente autorización por parte de la Junta General de Accionistas, se ha formalizado la escritura pública de compraventa de las mencionadas acciones, transmitiéndose por parte de la Sociedad la totalidad de los riesgos y beneficios, tanto económicos como legales, inherentes a las mencionadas participaciones, en favor de un tercero.

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 623 miles de euros y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 47.985 y 3.614 miles de euros, respectivamente. El patrimonio neto consolidado asciende a 40.622 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 2019 ascendieron a 1.040, 49.479, 4.786 y 40.406 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 2020, 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.
- 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2020.

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:

- Situación financiera y evolución de los impactos derivados del COVID-19 (Nota 2-g)
- 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 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, 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 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020.

g) Situación financiera e impactos derivados del COVID-19

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. En este sentido, desde el inicio de la propagación de la pandemia, la Sociedad ha puesto en marcha acciones tendentes a mitigar el impacto económico y financiero de la crisis, las cuales tratan de reducir los costes operativos y generales y que, junto con una constante supervisión y adecuada gestión de los contratos de alquiler actualmente firmados, han permitido que el impacto negativo en resultados derivado del COVID-19 haya sido limitado.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 118 miles de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento inicialmente previsto en el corto plazo del préstamo concedido por el Socio Mayoritario, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. por importe de 513 miles de euros (Nota 10). Asimismo, el pasivo corriente al 31 de diciembre de 2020 incluye el anticipo recibido por importe de 500 miles de euros asociado a la operación de venta de las participaciones sociales de Sardes Holdco, S.L.U. descrita en la Nota 7 de las presentes cuentas anuales. En este sentido, toda vez que la transmisión se ha materializado con fecha 4 de enero de 2021, no existe a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales riesgo para la Sociedad respecto a la devolución del citado importe y, en consecuencia, salida de caja prevista asociada a dicho anticipo.

En consecuencia, en la formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores han considerado el plan de tesorería previsto en el corto plazo, el cual contempla la generación de recursos suficientes para atender al pago de la deuda en su vencimiento, considerándose, asimismo, la caja obtenida por la Sociedad en enero de 2021 como resultado de la enajenación de las participaciones sociales de Sardes Holdco, S.L.U. anteriormente mencionada. De manera adicional, los Administradores de la Sociedad, como representantes en el Órgano de Administración del Socio Mayoritario, han considerado, de acuerdo con lo previsto en el contrato de financiación descrito en la Nota 10, la posibilidad de extender de manera automática la fecha de vencimiento de dicho préstamo por un período adicional de un año o más años si, como consecuencia de la incertidumbre todavía existente, la evolución de los flujos de caja de la Sociedad fuese sustancialmente distinta respecto a la estimada en el plan de tesorería actualmente considerado.

3. Aplicación del resultado

Atendiendo al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, no procede propuesta de distribución de resultado.

En este sentido, con fecha 16 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad decidió distribuir un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 287 miles de euros.

El estado contable provisional de la Sociedad formulado por los Administradores con fecha 16 de marzo de 2020 (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 del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
	16/03/2020
Deudores y otras cuentas a cobrar	164
Tesorería	1.417
Pasivos a corto plazo	(187)
Fondo de Maniobra	1.394

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.

Al respecto, con posterioridad al cierre del ejercicio, esto es, con fecha 26 de marzo de 2021 y, de acuerdo con lo indicado en las Notas 5 y 14.b de las presentes cuentas anuales, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha autorizado y aprobado la transmisión de los dos activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por un precio cuya consideración ha supuesto el reconocimiento de una pérdida por deterioro, al 31 de diciembre de 2020, a los efectos de ajustar el valor recuperable de los citados activos a su valor estimado de enajenación.

Como consecuencia del registro del citado deterioro, la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 arroja un resultado negativo, por lo que no procede realizar propuesta de distribución del resultado por parte de los Administradores. En este sentido, el dividendo a cuenta anteriormente descrito, que fue distribuido con fecha 16 de marzo de 2020 en base a las mejores estimaciones realizadas por los Administradores del resultado del ejercicio 2020, ha sido reclasificado mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de abril de 2021, a efectos de que pase a tener la consideración de distribución de prima de emisión a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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 2020, 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 2020.

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.072 y 1.169 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.l).

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.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias-

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 recuperable 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, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman para el ejercicio 2020), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de existencias a dicha fecha. En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2020 (the RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Los informes de valoración 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, excepto por lo descrito a continuación en relación con la crisis sanitaria derivada del COVID-19.

En este sentido, se pone de manifiesto que la pandemia global declarada por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020 ha impactado los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que el valorador considera que no puede sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. El experto independiente indica en su informe de valoración que se enfrenta a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre material de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en consideración un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales. De acuerdo con la normativa RICS la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad 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 período 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 período 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 período. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

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.

Finalmente, de acuerdo con la resolución emitida por el ICAC aquellos incentivos otorgados a los arrendatarios derivados de la situación de pandemia de la COVID-19 descrita en la Nota 2.g, podrán considerarse rentas variables, esto es, ser registrados como menor ingreso del ejercicio. En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por la Sociedad ha supuesto un impacto de 117 miles de euros.

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 registraba como activo financiero aquellas inversiones en infraestructuras para las que, de acuerdo a los términos contractuales del acuerdo, tenía un derecho incondicional de cobro. Dichos derechos de concesión fueron 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 aquellas 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, contienen tanto 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, como lo descrito en la citada Nota 4.b en relación con la crisis sanitaria del COVID-19 y la situación de incertidumbre derivada de ésta. Finalmente, 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad mantiene registrada una provisión por importe 1.374 de miles de euros (1.179 miles de euros en el ejercicio 2019) a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos refactorados y con el cobro de la renta variable a uno de sus clientes. En este sentido, la situación del COVID-19 no ha tenido un impacto significativo sobre las operaciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020.

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 materializó 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 2020, 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 2020 ha ascendido a 195 miles de euros (383 miles de euros en el ejercicio 2019).

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 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

ercicio 2020

	Miles de Euros			
	31/12/2019	Adiciones	Retiros	31/12/2020
Coste:				
Terrenos	5.056	-	-	5.056
Construcciones	6.297	-	-	6.297
	11.353	-	-	11.353
Amortización acumulada:				
Construcciones	(692)	(125)	-	(817)
	(692)	(125)	-	(817)
Deterioro:				
Construcciones	-	(2.289)	-	(2.289)
	-	(2.289)	-	(2.289)
Neto:				
Terrenos	5.056	-	-	5.056
Construcciones	5.604	(2.414)	-	3.190
Total neto	10.660	(2.414)	-	8.246

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

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 preexistentes. 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 1.072 y 1.169 miles de euros, respectivamente (Nota 12.a), al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

Deterioro

Al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes (Nota 4.b), la valoración de las inversiones inmobiliarias no presentaba indicios de deterioro. El valor de mercado de estas de acuerdo con los citados informes de valoración asciende a 14.790 miles de euros al cierre del ejercicio 2020 (15.490 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).

En este sentido, los Administradores de la Sociedad han considerado la incertidumbre derivada del COVID-19 en la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. En este contexto, han llevado a cabo un análisis de sensibilidad sobre las valoraciones realizadas por el experto independiente del que se desprende que una eventual disminución del 10% en el valor de mercado de los inmuebles respecto del determinado en dichos informes de valoración, no supondría la necesidad de registro de deterioro alguno sobre las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y, en consecuencia, no tendría efecto sobre las cuentas anuales adjuntas.

Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 14.b de las presentes cuentas anuales, con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha autorizado la transmisión y enajenación de la totalidad de los activos que componen el saldo del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por un importe conjunto de 8.245 miles de euros. La consideración del citado precio ha supuesto el registro de una pérdida por deterioro de los citados activos inmobiliarios por importe de 2.289 miles de euros, que la Sociedad ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

Tipo de inversiones y destino de las mismas

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2020 y 2019. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2020

	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 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

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 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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	
	2020	2019
Menos de 1 año	1.032	1.140
Entre 1 y cinco años	-	2.134
Más de cinco años	-	-
Total	1.032	3.274

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	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 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

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.

Asimismo, 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.

De acuerdo con lo indicado en las Notas 1 y 14.b de las presentes cuentas anuales, con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad ha firmado un contrato privado de compraventa con un tercero para la enajenación de la totalidad de las participaciones mantenidas en Sardes Holdco, S.L.U. sujeto al cumplimiento de la condición precedente relativa a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad de la mencionada transmisión y a la formalización de la operación ante notario mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. De acuerdo con el citado acuerdo privado, la escritura pública y, en consecuencia, la transmisión por parte de la Sociedad de los riesgos y beneficios, tanto económicos como legales, inherentes a las citadas participaciones sociales debía de llevarse a cabo con fecha 4 de enero de 2021.

En este sentido, el precio estimado de la operación ha quedado establecido en 52.492 miles de euros, respecto de los que el comprador ha anticipado las siguientes cantidades:

- Con fecha 3 de noviembre de 2020 la Sociedad ha recibido un anticipo por importe de 500 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance de situación adjunto.
- Con fecha 11 de diciembre de 2020, una vez autorizada la operación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, el comprador ha depositado en una cuenta bancaria titularidad del notario la cantidad de 5.249 miles de euros, la cual no podrá ser liquidada en favor de la Sociedad hasta la formalización notarial de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Finalmente, con fecha 4 de enero de 2021, esto es, con posterioridad al cierre del ejercicio y con carácter previo a la formulación de las presentes cuentas anuales, se ha elevado a público la correspondiente escritura pública de compraventa mediante la que la Sociedad ha transmitido el 100% de las participaciones sociales mantenidas en Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 52.492 miles de euros, habiéndose liberado en dicha fecha el depósito notarial anteriormente descrito y recibándose del comprador la cantidad restante por importe de 46.743 miles de euros.

Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Nombre	Miles de Euros	
	Sardes Holdco, S.L. (*)	
Dirección	Calle Alcañiz 23, Madrid	
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	
	31/12/2020	31/12/2019
Fracción del capital que se posee:		
Directamente	100%	100%
Capital	2.964	2.964
Prima de asunción	26.640	26.640
Reservas	127	51
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60)	(60)
Resultado del ejercicio	512	763
Dividendo a cuenta	-	(340)

(*) 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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	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	-	-	140	140
Saldo a 31 de diciembre de 2020	-	-	140	140

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

La partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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.

Por su parte, 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, 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 materializó 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 supuso el reconocimiento de una pérdida por importe de 521 miles de euros que registró 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 el ejercicio 2019, hasta la fecha de materialización de su enajenación, fue el siguiente:

Periodo 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

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 (actualmente Bolsas y Mercados Españoles Growth) 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 2020 y 2019, 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 96,57% y 96,86% respectivamente en su capital social.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth), anteriormente denominado 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.

Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó 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 aprobó 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 entendió finalmente distribuida en concepto de prima de emisión en lugar de dividendo a cuenta.

Con ello, al 31 de diciembre de 2020 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 27.372 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 2020 y 2019, 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

Con fecha 16 de marzo de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 287 miles de euros, habiéndose reclasificado el mismo como menor prima de asunción de acuerdo con lo indicado en la Nota 3. Asimismo, en la misma fecha los Administradores han aprobado la distribución de un dividendo a cuenta adicional en relación con el ejercicio 2019 por importe de 45 miles de euros.

g) Acciones propias

Con fecha 23 de diciembre de 2020, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez en virtud del cual se ha encomendado al proveedor de liquidez la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth de acuerdo con el régimen previsto al respecto por las Circulares de BME Growth 1/2020 y la Circular de BME Growth 5/2020.

En este sentido, al cierre del ejercicio 2020, las acciones propias en poder de la Sociedad se detallan a continuación:

	N.º de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)
Acciones propias	16.094	4,66	4,66	75	-	-

10. Deudas a largo y corto plazo

a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas no corrientes y Deudas corrientes" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Otros pasivos financieros	115	115
Préstamos con empresas del grupo	-	1.063
Total no corriente	115	1.178
Préstamos con empresas del grupo	513	42
Total corriente	513	42

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 si bien, de acuerdo con lo contractualmente establecido, existe la posibilidad de extender de manera automática la fecha de vencimiento por un período adicional de un año o más años si ambas partes así lo requieren. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado sin penalización alguna. En este sentido, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones de cancelación anticipada del mismo desde su formalización:

- 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.
- Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad 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.
- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad llevó a cabo amortizaciones anticipadas del principal del préstamo por importe conjunto de 1.699 miles de euros. Dichas cancelaciones de deuda supusieron, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados por importe de 167 miles de euros.
- Finalmente, con fecha 16 de marzo de 2020 la Sociedad ha llevado a cabo la amortización anticipada del principal del préstamo por importe de 626 miles de euros.

En consecuencia, y una vez formalizadas las operaciones anteriores, la deuda mantenida por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, correspondiente con el principal pendiente del préstamo y los intereses devengados y no liquidados a la fecha, asciende a 513 miles de euros (437 miles de euros de principal y 76 miles de euros de intereses). Dicha deuda se clasifica en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto toda vez que la misma tiene vencimiento previsto para el 19 de junio de 2021.

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: De acuerdo con lo indicado en la Nota 2-g, el mayor riesgo para la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 se corresponde con la incertidumbre respecto a la evolución del mercado inmobiliario y la situación de liquidez de los inquilinos en el contexto de crisis actualmente existente derivado de la COVID-19. En este sentido, debe considerarse que toda inversión realizada por el Grupo ha llevado aparejado un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo en cuestión tanto a corto como a largo plazo.

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. La constante supervisión de la evolución de la situación, junto con la adecuada gestión de riesgos descrita, ha permitido que el impacto para el Grupo derivado del coronavirus pueda calificarse como limitado al 31 de diciembre de 2020.

- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 BME Growth. 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.

	31/12/2020	31/12/2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (*)	39,68	25,86
Ratio de operaciones pagadas	39,70	25,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,00	49,31
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	918	1.456
Total pagos pendientes	2	49

(*) 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 2020 y 2019, ascienden a 56 y 56 miles de euros, respectivamente.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	69	24
Total deudores	69	24
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	8	11
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	-	1.195
Total acreedores	8	1.206

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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.828)	793
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 2020 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.296	1.217
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
Total reservas	1.296	1.217

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
2019	793	714

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 detráido 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 detráidos 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%. 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 aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018, destinándose a dividendos un importe de 349 miles de euros, una vez detráidos los dividendos a cuenta ya distribuidos y que ascendían a 3.834 miles de euros. Se aplicó una retención del 10% sobre dichos dividendos.

Finalmente, con fecha 20 de febrero de 2019, 22 de mayo de 2019 y 10 de septiembre de 2019 se aprobó la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe conjunto de 669 miles de euros sobre los que se aplicó una retención del 10%. Por su parte, con fecha 16 de marzo de 2020 se aprobó la distribución de un nuevo dividendo a cuenta sobre el resultado del ejercicio 2019 por importe de 45 miles de euros.

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 2020 ni en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 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
22/02/2019	274
22/05/2019	165
26/06/2019	349
10/09/2019	330
16/03/2020	44

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 20 de junio de 2014	Inmueble en Palma de Mallorca 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 2020 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, Islas Baleares e Islas Canarias siendo su distribución por actividades durante los ejercicios 2020 y 2019 es la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.b y 5)	1.072	1.169
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	-	831
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	-	63
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo (Nota 4-j)	347	516
Total	1.419	2.579

Los ingresos registrados en la partida "Ingresos por participaciones en empresas del Grupo" se corresponden, al dividendo distribuido por la sociedad participada Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 347 y 516 miles de euros, respectivamente.

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.U.

13. Operaciones y saldos con vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	
	Intereses por créditos	Total
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	34	34
Total	34	34

Ejercicio 2019

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

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019 se ha materializado las operaciones de distribución de dividendos descritas en las Notas 3, 9 y 11 de las cuentas anuales adjuntas.

b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance de situación con vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

Saldos	Miles de Euros	
	Saldo acreedor	
	Préstamos (Nota 10)	Intereses (Nota 10)
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	437	76
Total	437	76

31 de diciembre de 2019

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

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 2020 y 2019 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas. Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por 3 hombres y 1 mujer.

Por su parte, de acuerdo con 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 2020 ni al 31 de diciembre de 2019 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no ha llevado a cabo conclusiones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos al tráfico ordinario de la Sociedad con cualquiera de sus socios o Administradores o personas que actúen por cuenta de ellos.

14. Otra información

a) Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
Servicios de auditoría	73	72
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	73	72
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	-	-

b) Hechos posteriores

Con fecha 4 de enero de 2021 y de acuerdo con lo indicado en las Notas 1 y 7 de las presentes cuentas anuales, se ha elevado a público el acuerdo alcanzado por la Sociedad para la enajenación en favor de un tercero de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en el capital social de Sardes Holdco, S.L.U. dándose así por cumplidas todas las condiciones precedentes establecidas para el perfeccionamiento de la operación. La operación se ha materializado por importe de 52.492 miles de euros.

En este sentido, con fecha 12 de enero de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 19.000 miles de euros. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado un estado contable a fecha 12 de enero de 2021 en virtud del cual se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la cantidad referida y que se adjunta en el Anexo 1 de las presentes cuentas anuales.

Asimismo, con fecha 12 de enero de 2021 se ha acordado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión del balance de situación adjunto por importe de 23.998 miles de euros, así como la reducción del capital social de la Sociedad, actualmente fijado en 10.606 miles de euros en la cifra de 5.606 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en un importe de 0,52857140 euros. En consecuencia, el capital social a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ha quedado fijado en la cantidad de 5.000 miles de euros, dividido en 10.606.060 acciones nominativas de 0,47142860 euros de valor nominal cada una de ellas.

De manera adicional, con fecha 9 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado sendas distribuciones adicionales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.907 miles de euros, por un lado, y por una cantidad de 0,044211122 euros por acción, por otro lado. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado los correspondientes estados contables en virtud de los cuales se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de las cantidades referidas.

Finalmente, con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha autorizado la transmisión de los dos activos inmobiliarios ubicados en Tenerife y Palma de Mallorca, respectivamente, que la Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2020 registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto (Nota 5) y que, constituyen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, activos esenciales de la Sociedad. En este sentido, la consideración del precio de venta respecto al que se ha aprobado la mencionada operación ha supuesto el reconocimiento, al 31 de diciembre de 2020, de un deterioro por importe de 2.289 miles de euros para reducir el valor de los citados activos inmobiliarios a su valor recuperable.

En este sentido y, una vez materializadas las transacciones anteriormente descritas, la Junta General de Accionistas de la Sociedad está explorando diferentes alternativas y oportunidades de inversión a los efectos de dotar de actividad futura a la Sociedad para que ésta pueda continuar con sus operaciones sin que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se haya tomado o materializado ninguna decisión al respecto.

ANEXO I:

A continuación, se detallan los estados contables provisionales de la Sociedad de fecha 16 de marzo de 2020 y 12 de enero de 2021, 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 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:	
Inversiones inmobiliarias-	10.640	FONDOS PROPIOS:	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.584	Capital escoturado	10.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	29.604	Prima de emisión	27.659
Instrumentos de patrimonio	29.604	Reservas-	2.009
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Reserva legal	1.233
Otros activos financieros a largo plazo	140	Otras reservas	776
Total activo no corriente	40.384	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	546
		(Dividendo a cuenta)	(669)
		Total Patrimonio Neto	40.537
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas a largo plazo-	115
		Otros pasivos financieros	115
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.063
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.063
		Total pasivo no corriente	1.178
		PASIVO CORRIENTE:	
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	53
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	101	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	53
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	63	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	134
Otros créditos con las Administraciones Públicas	38	Proveedores	102
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	1.417	Proveedores, Empresas del Grupo y asociadas	-
Tesorería	1.417	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32
Total activo corriente	1.518	Anticipos de clientes	-
TOTAL ACTIVO	41.902	Total pasivo corriente	187
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.902

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

	16/03/2020
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios	648
Prestación de servicios	301
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	347
Otros gastos de explotación-	(71)
Servicios exteriores	(57)
Tributos	(14)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-
Amortización del inmovilizado	(21)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	-
Otros resultados	-
Resultado de explotación - Beneficio	656
Gastos financieros	(10)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(10)
Resultado financiero - (Pérdida)	(10)
Resultado antes de impuestos - Beneficio	546
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio	546
Resultado del periodo - Beneficio	546

Nota: Miles de euros

Estado contable provisional a 12 de enero de 2021 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	12/01/2021	PASIVO	12/01/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inversiones inmobiliarias-	10.535	FONDOS PROPIOS:	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.479	Capital escrutado	10.606
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Prima de emisión	27.650
Otros activos financieros a largo plazo	140	Reservas-	1.757
Total activo no corriente	10.675	Reserva legal	1.312
		Otras reservas	445
		(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(75)
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	22.951
		(Dividendo a cuenta)	(267)
		Total Patrimonio Neto	62.997
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas a largo plazo-	115
		Otros pasivos financieros	115
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	437
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	437
		Total pasivo no corriente	552
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	84	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	76
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	76
Otros créditos con las Administraciones Públicas	70	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	110
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	52.976	Proveedores	91
Tesorería	52.976	Otras deudas con las Administraciones Públicas	19
Total activo corriente	53.060	Total pasivo corriente	186
TOTAL ACTIVO	63.735	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	63.735

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

	12/01/2021
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios	99
Prestación de servicios	99
Otros gastos de explotación-	(37)
Servicios exteriores	(23)
Tributos	(14)
Resultado de explotación - Beneficio	62
Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros	22.889
Beneficio procedente de participaciones de capital en empresas del grupo	22.889
Resultado financiero - (Pérdida)	22.889
Resultado antes de impuestos - Beneficio	22.951
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio	22.951
Resultado del periodo - Beneficio	22.951

Nota: Miles de euros

Hadley Investments SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

Señores Accionistas:

Los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2020, se han situado en 1.419 miles de euros, de los cuales 1.072 miles de euros provienen de la explotación del patrimonio propio.

El resultado obtenido en el ejercicio 2020, ha ascendido a una pérdida por importe de 1.828 miles de euros.

Actividades desarrolladas por la Sociedad durante el ejercicio 2020

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 2020 el patrimonio inmobiliario de la Sociedad ha generado unos ingresos por arrendamiento por importe de 1.072 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, 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:

	31/12/2020
ROE (BDI/FFPP) ¹	1,15%

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 2020.
 FFPP: Corresponde al "Patrimonio Neto" de acuerdo con el balance de situación a 31 de diciembre de 2020.

-Indicadores claves no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2020
Ingresos de Explotación	1.072
Resultado antes de Impuestos	(1.828)
Resultado después de Impuestos	(1.828)
Inmovilizado en explotación	8.246
Patrimonio Neto	37.757

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 2020 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2020 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 la Sociedad a sus proveedores para el ejercicio de 2020 se ha situado en 40 días.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

Propuesta de aplicación de resultados

Atendiendo al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, no procede propuesta de distribución de resultado.

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 ha efectuado operaciones con acciones propias, descritas en la Nota 9-g

Hechos posteriores

Con fecha 4 de enero de 2021 y de acuerdo con lo indicado en las Notas 1 y 7 de las presentes cuentas anuales, se ha elevado a público el acuerdo alcanzado por la Sociedad para la enajenación en favor de un tercero de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en el capital social de Sardes Holdco, S.L.U. dándose así por cumplidas todas las condiciones precedentes establecidas para el perfeccionamiento de la operación. La operación se ha materializado por importe de 52.492 miles de euros.

En este sentido, con fecha 12 de enero de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 19.000 miles de euros. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado un estado contable a fecha 12 de enero de 2021 en virtud del cual se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la cantidad referida y que se adjunta en el Anexo 1 de las presentes cuentas anuales.

Asimismo, con fecha 12 de enero de 2021 se ha acordado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión del balance de situación adjunto por importe de 23.998 miles de euros, así como la reducción del capital social de la Sociedad, actualmente fijado en 10.606 miles de euros en la cifra de 5.606 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en un importe de 0,52857140 euros. En consecuencia, el capital social a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ha quedado fijado en la cantidad de

5.000 miles de euros, dividido en 10.606.060 acciones nominativas de 0,47142860 euros de valor nominal cada una de ellas.

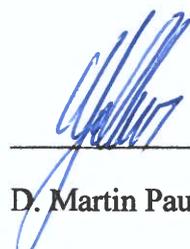
De manera adicional, con fecha 9 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado sendas distribuciones adicionales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.907 miles de euros, por un lado, y por una cantidad de 0,044211122 euros por acción, por otro lado. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado los correspondientes estados contables en virtud de los cuales se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de las cantidades referidas.

Finalmente, con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad ha autorizado la transmisión de los dos activos inmobiliarios ubicados en Tenerife y Palma de Mallorca, respectivamente, que la Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2020 registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto (Nota 5) y que, constituyen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, activos esenciales de la Sociedad. En este sentido, la consideración del precio de venta respecto al que se ha aprobado la mencionada operación ha supuesto el reconocimiento, al 31 de diciembre de 2020, de un deterioro por importe de 2.289 miles de euros para reducir el valor de los citados activos inmobiliarios a su valor recuperable.

En este sentido y, una vez materializadas las transacciones anteriormente descritas, la Junta General de Accionistas de la Sociedad está explorando diferentes alternativas y oportunidades de inversión a los efectos de dotar de actividad futura a la Sociedad para que ésta pueda continuar con sus operaciones sin que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se haya tomado o materializado ninguna decisión al respecto.

Barcelona, a 30 de abril de 2021

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 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 45, 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 31 de marzo de 2021.



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 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 45, 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 31 de marzo de 2021.



D. Daniel Louis Wanek

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



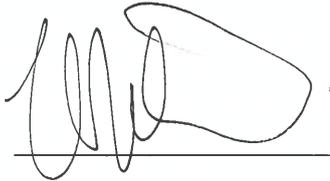
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 45, 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 31 de marzo de 2021.



D. Álvaro 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 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 43 a la 45, 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 31 de marzo de 2021.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

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

Página 4 de 4



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

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020 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 2020, 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 2020, 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 2020 asciende a 43.849 miles de euros, una vez considerado el deterioro registrado en el ejercicio 2020 por importe de 2.289 miles de euros (véase Nota 6). Dichos activos suponen el elemento principal de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, representando la práctica totalidad del activo a 31 de diciembre de 2020.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como de 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 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 replicado el cálculo realizado por el Grupo para verificar la existencia o no de deterioro para cada uno de los activos inmobiliarios.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Nota 5.c de la memoria consolidada, la determinación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias se ha realizado, fundamentalmente, sobre la base de valoraciones realizadas por un experto contratado por el Grupo que utiliza metodologías y estándares de valoración de uso común en el mercado. En este sentido, el experto independiente indica en sus informes que, al 31 de diciembre de 2020, su valoración está sujeta a una incertidumbre material como consecuencia de la falta de operaciones comparables en el sector inmobiliario en las que basar su opinión a raíz de la crisis de la COVID-19. Ello implica que debe atribuirse un menor grado de certidumbre y, en consecuencia, aplicar un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales.

Sin embargo, de acuerdo con descrito en las Notas 6 y 16.b de las cuentas anuales consolidadas, el valor recuperable de las citadas inversiones inmobiliarias ha sido finalmente determinado de acuerdo con los precios de venta por los que se han materializado dichas desinversiones con posterioridad al cierre del ejercicio.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Adicionalmente, en nuestra revisión de hechos posteriores, hemos verificado, mediante la obtención de las correspondientes escrituras públicas de compraventa, el precio efectivo por el que se han materializado, con posterioridad al cierre del ejercicio, las diferentes operaciones de desinversión, con el fin de concluir sobre la razonabilidad de los valores por el que los activos inmobiliarios figuran registrados en el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2020 y sobre el propio proceso de estimación utilizado por la Sociedad Dominante.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en las Notas 5.c, 6 y 16.b de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto y, específicamente, en relación con la incertidumbre incluida por el valorador en su informe de valoración derivada de la COVID-19, resultan adecuados a los requeridos por el marco normativo aplicable.

Valoración de Inversiones inmobiliarias

Descripción

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría debido, entre otras cuestiones, al elevado importe que el coste de dichas inversiones representa en el contexto de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto, así como al hecho de que requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, junto con una adecuada revisión de hechos posteriores al cierre del ejercicio y de su impacto en la estimación y determinación del valor recuperable de las mismas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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%.

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 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.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2020 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 requeridos por el marco normativo aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 16.b de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en la que se indica que, con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad Dominante ha materializado la enajenación de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo, así como ha llevado a cabo determinadas operaciones de distribución de dividendos y de reducción de capital. En este contexto, los Administradores se encuentran actualmente explorando diferentes alternativas a los efectos de dotar de nueva actividad futura a la Sociedad Dominante sin que, a la fecha del presente informe, se haya tomado o materializado ninguna decisión al respecto. Estos aspectos deben tenerse en consideración para una adecuada interpretación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. 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 2020, 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, así como 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 2020 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 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 8 y 9 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

30 de abril de 2021

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 20/21/07243

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 2020
e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13	3.614	4.786
Prestación de servicios		3.614	3.892
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		-	894
Otros gastos de explotación		(2.005)	(2.145)
Servicios exteriores		(1.566)	(1.743)
Tributos		(229)	(219)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 5.c	(203)	(183)
Otros gastos de gestión corriente		(7)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(605)	(604)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 6 y 8	(2.289)	(521)
Otros resultados		13	-
Resultado de explotación		(1.271)	1.516
Gastos financieros	Notas 11 y 14.a	(392)	(476)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(392)	(476)
Resultado financiero		(392)	(476)
Resultado antes de impuestos		(1.663)	1.040
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas		(1.663)	1.040
Resultado del periodo		(1.663)	1.040

Las Notas 1 a 16 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 2020.

**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 2020**

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

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	(1.663)	1.040
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)	(1.663)	1.040

Las Notas 1 a 16 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 2020.

**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 2020**

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

	Notas de la Memoria	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Reservas en sociedades consolidadas	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10.606	34.959	738	-	(167)	386	(3.834)	4.996	47.684
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	-	1.040	1.040
Distribución del resultado:		-	-	-	-	-	-	3.834	(4.183)	(349)
A dividendos	Nota 9	-	-	465	-	-	-	-	(465)	-
A reserva legal		-	-	14	-	334	-	-	(348)	-
A reservas en sociedades consolidadas		-	-	-	-	-	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión		-	(7.300)	-	-	-	-	-	-	(669)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	Nota 9	10.606	27.659	1.217	-	167	386	(669)	1.040	40.406
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	-	(1.663)	(1.663)
Distribución del resultado:		-	-	-	-	-	-	669	(714)	(45)
A dividendos	Nota 9	-	-	79	-	-	-	-	(79)	-
A reserva legal		-	-	-	-	247	-	-	(247)	-
A reservas en sociedades consolidadas		-	-	-	-	-	-	-	-	(75)
Operaciones con acciones propias	Nota 9	-	-	-	(75)	-	-	-	-	(75)
Distribución de dividendo a cuenta		-	(287)	-	-	-	-	-	-	(287)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	Nota 4 y 9	10.606	27.372	1.296	(75)	414	386	-	(1.663)	38.336

Las Notas 1 a 16 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 2020.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Miles de Euros)**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(81)	2.738
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.663)	1.040
Ajustes al resultado:		3.489	890
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	605	604
- Variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 5.c	203	183
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 6	2.289	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 6, 8 y 16b	-	521
- Gastos financieros	Nota 14.a	392	476
- Ingresos acuerdo de concesión	Nota 8	-	(894)
Cambios en el capital corriente		(1.549)	1.359
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(295)	288
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.196)	1.099
- Otros activos corrientes		(5)	(20)
- Otros pasivos corrientes		(62)	(2)
- Otros activos y pasivos no corrientes		9	(6)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(358)	(551)
- Pago de intereses		(358)	(551)
- Otros cobros (pagos)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		599	8.749
Pagos por inversiones		(17)	(46)
- Otros activos financieros		(17)	(46)
Cobros por desinversiones		616	8.795
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	-	8.795
- Otros activos financieros		116	6.583
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	-	2.212
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 16.b	500	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(1.403)	(10.620)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(75)	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio		(75)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(996)	(2.302)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11	(996)	(2.302)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(332)	(8.318)
- Dividendos	Notas 9.b y 9.g	(332)	(8.318)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(887)	865
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.151	1.286
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.264	2.151

Las Notas 1 a 16 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 2020.

Hadley Investments SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020

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 Crta Esplugues 225, Cornellà de Llobregat, 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 2020, 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 2019:

- 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, actualmente y, en adelante, Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth)).
- 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 en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth).
- 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, actualmente BME Growth), 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.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante decidió 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 entendiese distribuido como parte de la prima de emisión.

Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2020 -

- Con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato privado de compraventa, el cual estaba sujeto a su aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, mediante el que se ha acordado la transmisión, con fecha 4 de enero de 2021, de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en la sociedad consolidada Sardes Holdco, S.L.U. y representativas del 100% de su capital social. En este sentido, de acuerdo con lo indicado en las Notas 6 y 16-b de las presentes cuentas anuales consolidadas, con fecha 4 de enero de 2021, esto es, con posterioridad al cierre del ejercicio, y una vez obtenida la correspondiente autorización por parte de la Junta General de Accionistas, se ha formalizado la escritura pública de compraventa de las mencionadas acciones, transmitiéndose por parte de la Sociedad Dominante la totalidad de los riesgos y beneficios, tanto económicos como legales, inherentes a las mencionadas participaciones, en favor de un tercero.



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 2020, 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 periodo 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 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. Sociedad Dependiente

De acuerdo con 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	
	31/12/2020	31/12/2019
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	127	51
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(60)	(60)
Resultado del ejercicio	512	763
Dividendo a cuenta	-	(340)

(*) 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 (NOFCAC) 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 introducen 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.
- 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 2020, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2020.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2020.

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:

- Situación financiera e impactos derivados de la COVID-19 (Nota 3.h)
- 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 con 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 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, 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 2019, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al ejercicio 2020.

g) Corrección de errores y cambios en criterios contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

Por su parte, durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

h) Situación financiera e impactos derivados de la COVID-19

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes, que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. En este sentido, desde el inicio de la propagación de la pandemia, el Grupo ha puesto en marcha acciones tendentes a mitigar el impacto económico y financiero de la crisis, las cuales tratan de reducir los costes operativos y generales y que, junto con una constante supervisión y adecuada gestión de los contratos de alquiler actualmente firmados, han permitido que el impacto negativo en resultados derivado del COVID-19 haya sido limitado.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 42 miles de euros, como consecuencia, principalmente, del vencimiento inicialmente previsto en el corto plazo del préstamo concedido a la Sociedad Dominante por el Socio Mayoritario, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. por importe de 513 miles de euros (Nota 11). Asimismo, el pasivo corriente al 31 de diciembre de 2020 incluye el anticipo recibido por importe de 500 miles de euros asociado a la operación de venta de las participaciones sociales de la sociedad consolidada Sardes Holdco, S.L.U. descrita en las Nota 16.b de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, toda vez que la transmisión se ha materializado con fecha 4 de enero de 2021, no existe a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas riesgo para la Sociedad Dominante respecto a la devolución del citado importe y, en consecuencia, salida de caja prevista asociada a dicho anticipo.

En consecuencia, en la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores han considerado el plan de tesorería previsto en el corto plazo, el cual contempla la generación de recursos suficientes para atender al pago de la deuda en su vencimiento, considerándose, asimismo, la caja obtenida por la Sociedad Dominante en enero de 2021 como resultado de la enajenación de las participaciones sociales de la sociedad consolidada Sardes Holdco, S.L.U. anteriormente mencionada. De manera adicional, los Administradores de la Sociedad Dominante, como representantes en el Órgano de Administración del Socio Mayoritario, han considerado, de acuerdo con lo previsto en el contrato de financiación descrito en la Nota 11, la posibilidad de extender de manera automática la fecha de vencimiento de dicho préstamo por un período adicional de un año o más años si, como



consecuencia de la incertidumbre todavía existente, la evolución de los flujos de caja de la Sociedad Dominante fuese sustancialmente distinta respecto a la estimada en el plan de tesorería actualmente considerado.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad Dominante correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, no procede propuesta de aplicación del resultado.

En este sentido, con fecha 16 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante decidió distribuir un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 287 miles de euros.

Los estados contables provisionales de la Sociedad Dominante formulados por los Administradores con fecha 16 de marzo de 2020 (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 del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
	16/03/2020
Deudores y otras cuentas a cobrar	164
Tesorería	1.417
Pasivos a corto plazo	(187)
Fondo de Maniobra	1.394

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.

En este sentido, con posterioridad al cierre del ejercicio, esto es, con fecha 26 de marzo de 2021 y, de acuerdo con lo indicado en las Notas 6 y 16.b de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha autorizado y aprobado la transmisión de dos activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por un precio cuya consideración ha supuesto el reconocimiento de una pérdida por deterioro, al 31 de diciembre de 2020, a los efectos de ajustar el valor recuperable de los citados activos a su valor estimado de enajenación.

Como consecuencia del registro del citado deterioro, la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad Dominante correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 arroja un resultado negativo, por lo que no procede realizar propuesta de distribución del resultado por parte de los Administradores. En este sentido, el dividendo a cuenta anteriormente descrito, que fue distribuido con fecha 16 de marzo de 2020 en base a las mejores estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante del resultado del ejercicio 2020, ha sido reclasificado mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de abril de 2021, a efectos de que pase a tener la consideración de distribución de prima de emisión a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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 2020 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 2020 y 2019.

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 3.614 y 3.892 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).

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias-

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 recuperable es superior al importe en libros el Grupo 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, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Savills Aguirre Newman para el ejercicio 2020), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de existencias a dicha fecha. En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes han considerado lo establecido en los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards 2020 (the RICS Red Book), de conformidad con los Estándares Internacionales de Valoración publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Los informes de valoración 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, excepto por lo descrito a continuación en relación con la crisis sanitaria derivada del COVID-19.



En este sentido, se pone de manifiesto que la pandemia global declarada por la OMS el pasado 11 de marzo de 2020 ha impactado los mercados financieros globales. La actividad de los mercados se ha visto afectada, por lo que el valorador considera que no puede sustentar su opinión de valor en las evidencias de mercado y comparables previos a esta situación. El experto independiente indica en sus informes de valoración que se enfrenta a una situación sin precedentes en la que basar su opinión, razón por la cual su valoración está sujeta a una incertidumbre material de valoración de conformidad con lo indicado en el VPS 3 y el VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS, según los cuáles, a menor certidumbre, debe tenerse en consideración un mayor grado de cautela respecto al resultado de la valoración que el que existiría en condiciones normales. De acuerdo con la normativa RICS la inclusión de la cláusula de incertidumbre de la valoración no significa que no se pueda confiar en ella, más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La cláusula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva y no anula la credibilidad de la valoración.

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 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.

Finalmente, de acuerdo con la resolución emitida por el ICAC aquellos incentivos otorgados a los arrendatarios derivados de la situación de pandemia de la COVID-19 descrita en la Nota 2.g, podrán considerarse rentas variables, esto es, ser registrados como menor ingreso del ejercicio. En este sentido, el efecto de las bonificaciones concedidas por la Sociedad ha supuesto un impacto de 117 miles de euros.

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 registraba como activo financiero aquellas inversiones en infraestructuras para las que, de acuerdo con los términos contractuales del acuerdo, existía un derecho incondicional de cobro. Dichos derechos de concesión fueron vendidos con fecha 14 de noviembre de 2019.

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 2020 y 2019 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 1.396 miles de euros (1.179 miles de euros de deterioro registrado en 2019), a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos refacturados y con el cobro de la renta variable de uno de sus clientes. En este sentido, la situación del COVID-19 no ha tenido un impacto significativo sobre las operaciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020.

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, la Sociedad Dominante materializó 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 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 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 decidió 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 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 2020, 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 2020 ha ascendido a 195 miles de euros (383 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	31/12/2019	Adiciones	Retiros	31/12/2020
Coste:				
Terrenos	18.553	-	-	18.553
Construcciones	30.110	-	-	30.110
	48.663	-	-	48.663
Amortización acumulada:				
Construcciones	(1.923)	(602)	-	(2.525)
	(1.923)	(602)	-	(2.525)
Deterioro:				
Construcciones	-	(2.289)	-	(2.289)
	-	(2.289)		(2.289)
Neto:				
Terrenos	18.553	-	-	18.553
Construcciones	28.187	(2.891)	-	25.296
Total neto	46.740	(2.891)	-	43.849

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

Las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En este sentido, el importe registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se corresponde, por un lado, con 2 inmuebles ubicados en las localidades de Tenerife y Palma de Mallorca propiedad de la Sociedad Dominante y, por otro lado, con 9 promociones residenciales ubicadas entre la Comunidad de Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana y Andalucía, propiedad de la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U.

Al respecto de las inversiones inmobiliarias propiedad de Sardes Holdco, S.L.U, de acuerdo con lo indicado en las Notas 1 y 16.b de la memoria consolidada adjunta, con fecha 4 de enero de 2021, es decir, con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad Dominante ha materializado la venta de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en dicha sociedad dependiente, lo que ha supuesto la baja de activos inmobiliarios con un importe agregado de 35.603 miles de euros.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias del Grupo han ascendido a 3.614 y 3.892 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a).

Deterioro

Al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes (Nota 5.c), la valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo no presentaba indicios de deterioro. En este sentido, el valor de mercado de las mismas de acuerdo con los citados informes de valoración asciende a 82.876 miles de euros al cierre del ejercicio 2020 (86.302 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado la incertidumbre derivada del COVID-19 en la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. En este contexto, han llevado a cabo un análisis de sensibilidad sobre las valoraciones realizadas por el experto independiente del que se desprende que una eventual disminución del 10% en el valor de mercado de los inmuebles respecto del determinado en dichos informes de valoración, no supondría la necesidad de registro de deterioro alguno sobre las inversiones inmobiliarias del Grupo y, en consecuencia, no tendría efecto sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 16.b de las presentes cuentas anuales consolidadas, con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante ha autorizado la transmisión y enajenación de los inmuebles ubicados en las localidades de Tenerife y Palma de Mallorca por un importe conjunto de 8.246 miles de euros. La consideración del citado precio ha supuesto el registro de una pérdida por deterioro de los citados activos inmobiliarios por importe de 2.289 miles de euros, que el Grupo ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2020.

Tipo de inversiones y destino de las mismas

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:



31 de diciembre de 2020

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas	31.307	23.038
Locales y Naves industriales	13.617	13.220
Total	44.924	36.258

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	31.915	23.038
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	44.924	36.258

31 de diciembre de 2019

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas	31.307	27.480
Locales y Naves industriales	13.617	13.617
Total	44.924	41.097

	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

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 2020 y 2019 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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	
	2020	2019
Menos de 1 año	1.032	1.140
Entre 1 y cinco años	-	2.134
Más de cinco años	-	-
Total	1.032	3.274

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de Euros	
	Corriente	
	Depósitos y fianzas	Total
Préstamos y partidas a cobrar	326	326
Saldo a 31 de diciembre de 2019	326	326

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros	
	Corriente	
	Depósitos y fianzas	Total
Préstamos y partidas a cobrar	437	439
Saldo a 31 de diciembre de 2019	437	439

La partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 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.

Por su parte, 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, 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 materializó 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 supuso 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.

Con ello, el movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro para el ejercicio 2019, hasta la fecha de materialización de su enajenación fue 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

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 2020 y 2019, 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 96,57% y 96,86% respectivamente en su capital social.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en Bolsas y Mercados Españoles Growth (BME Growth), anteriormente denominado 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.

Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 7.200 miles de euros con cargo a la prima de emisión. Asimismo, se aprobó 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 entiendo distribuida en concepto de prima de emisión en lugar de dividendo a cuenta.

Con ello, al 31 de diciembre de 20 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 27.372 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 2020 y 2019, 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 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 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Sociedad Dominante: Hadley Investments SOCIMI, S.A.	(2.175)	277
Sociedades consolidadas por Integración global: Sardes Holdco, S.L.U.	512	763
Total	(1.663)	1.040

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 ejercicio 2020 la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 287 miles de euros habiéndose reclasificado el mismo como menor prima de asunción de acuerdo con lo indicado en la Nota 4. Asimismo, en la misma fecha la Junta General de Accionista de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta adicional en relación con el ejercicio 2019 por importe de 45 miles de euros.

h) Acciones Propias

Con fecha 23 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante ha formalizado un contrato de liquidez en virtud del cual se ha encomendado al proveedor de liquidez la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante en BME Growth de acuerdo con el régimen previsto al respecto por las Circulares de BME Growth 1/2020 y la Circular de BME Growth 5/2020.

En este sentido, al cierre del ejercicio 2020, las acciones propias en poder de la Sociedad Dominante se detallan a continuación:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las enajenaciones (Miles de Euros)
Acciones propias	16.094	4,66	4,66	75	-	-

10. Provisiones y contingencias

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Otros pasivos financieros	115	115
Préstamos con empresas del grupo	5.737	7.170
Total no corriente	5.852	7.285
Otros pasivos financieros	227	289
Préstamos con empresas del grupo	513	42
Total corriente	740	331

Préstamo con empresas del Grupo de la Sociedad Dominante-

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 si bien, de acuerdo con lo contractualmente establecido, existe la posibilidad de extender de manera automática la fecha de vencimiento por un período adicional de un año o más años si ambas partes así lo requieren. 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.
- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante llevó a cabo amortizaciones anticipadas del principal del préstamo por importe conjunto de 1.699 miles de euros. Dichas cancelaciones de deuda supusieron, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados por importe de 167 miles de euros.
- Finalmente, con fecha 16 de marzo de 2020 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo la amortización anticipada del principal del préstamo por importe de 626 miles de euros.

En consecuencia, y una vez formalizadas las operaciones anteriores, la deuda mantenida por la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2020, correspondiente con el principal pendiente del préstamo y los intereses devengados y no liquidados a la fecha, asciende a 513 miles de euros (437 miles de euros de principal y 76 miles de euros de intereses). Dicha deuda se clasifica en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto toda vez que la misma tiene vencimiento previsto para el 19 de junio de 2021.

Préstamo con empresas del Grupo de Sardes Holdco, S.L.U.-

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 la Nota 1, 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 2018 y 2019 la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. canceló anticipadamente el préstamo mediante varios pagos por importe conjunto de 603 y 690 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el ejercicio 2020 se han llevado a cabo nuevas amortizaciones anticipadas del principal por importe de agregado de 370 miles de euros.

En consecuencia y, una vez formalizadas las operaciones anteriores, al 31 de diciembre de 2020 el importe del epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" asciende a 5.737 miles de euros. Dicho importe, se corresponde íntegramente con el principal pendiente del préstamo, habiéndose liquidado a la fecha la totalidad de los intereses devengados.

Otros pasivos financieros-

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: De acuerdo con lo indicado en la Nota 3-h, el mayor riesgo para el Grupo al 31 de diciembre de 2020 se corresponde con la incertidumbre respecto a la evolución del mercado inmobiliario y la situación de liquidez de los inquilinos en el contexto de crisis actualmente existente derivado de la COVID-19. En este sentido, debe considerarse que toda inversión realizada por el Grupo ha llevado aparejado un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo en cuestión tanto a corto como a largo plazo.

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. La constante supervisión de la evolución de la situación, junto con la adecuada gestión de riesgos descrita, ha permitido que el impacto para el Grupo derivado del coronavirus pueda calificarse como limitado al 31 de diciembre de 2020.

- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 la 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 BME Growth (anteriormente, 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.

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 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.

	31/12/2020	31/12/2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores (*)	39,68	27,62
Ratio de operaciones pagadas	39,70	27,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,00	33,36
	Importe en miles de Euros	Importe en miles de Euros
Total pagos realizados	918	2.418
Total pagos pendientes	2	172

(*) 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, ascienden a 56 y 56 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	69	24
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	-
Total deudores	69	24
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	8	11
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	-	1.195
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	-	-
Total acreedores	8	1.206

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.663)	1.040
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, la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente se acogieron al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) con fecha con fecha 17 de junio de 2014 y 19 de mayo de 2017, respectivamente, 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 2020 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 2020 y 2019 la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2020	2019
Arrendamiento de inmuebles (Notas 5.c)	3.614	3.892
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	-	831
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	-	63
Total	3.614	4.786

De acuerdo con lo indicado en la Nota 8, los ingresos registrados en las partidas "Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión" e "Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión" durante el ejercicio 2019 se correspondían con los acuerdos firmados con el Instituto de Vivienda de Madrid ("IVIMA") para el alquiler de dos edificios destinados a la vivienda. Al respecto y, tomando en consideración que ambos inmuebles fueron enajenados por el Grupo con fecha 14 de noviembre de 2019, no se han reconocido ingresos por este concepto durante el ejercicio 2020.

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. y por Bservicer Básico, S.L.

14. Operaciones y saldos con vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el Grupo ha realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

Ejercicio 2020

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	
	Intereses por créditos	Total
Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l	392	392
Total	392	392

Ejercicio 2019

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

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 por los préstamos concedidos por el Accionista Mayoritario descritos en la Nota 11.

Adicionalmente a las operaciones descritas, durante los ejercicios 2020 y 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 con 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

Saldos	Miles de Euros	
	Saldo acreedor	
	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l.	6.174	76
Total	6.174	76



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

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 2020 y 2019 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas.

Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 3 hombres y 1 mujer.

Por su parte, de acuerdo con 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 2020 ni al 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 2019 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. Información segmentada

El Grupo identifica sus segmentos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por parte del Órgano de Administración. De este modo, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado su actividad en un único segmento de actividad, la gestión de inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En este sentido, la totalidad de los ingresos por arrendamiento se han realizado en el territorio español, concretamente en Madrid, Navarra, Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Islas Baleares y en las Islas Canarias (Nota 13.a).



Por su parte, durante los ejercicios 2020 y 2019 la facturación realizada a dos clientes del grupo supera en cada uno de los casos el 10 por ciento del importe neto de la cifra de negocios del grupo.

16. Otra información

a) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
Servicios de auditoría	103	102
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	103	102
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	-	-

b) Hechos posteriores

De acuerdo con lo indicado en las Notas 1 y 6 de las presentes cuentas anuales consolidadas, con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato privado de compraventa con un tercero para la enajenación de la totalidad de las participaciones mantenidas en la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. sujeto al cumplimiento de la condición precedente relativa a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de la mencionada transmisión y a la formalización de la operación ante notario mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. De acuerdo con el citado acuerdo privado, la escritura pública y, en consecuencia, la transmisión por parte de la Sociedad Dominante de los riesgos y beneficios, tanto económicos como legales, inherentes a las citadas participaciones sociales, debía de llevarse a cabo con fecha 4 de enero de 2021.

En este sentido, el precio estimado de la operación ha quedado establecido en 52.492 miles de euros, respecto de los que el comprador ha anticipado las siguientes cantidades:

- Con fecha 3 de noviembre de 2020 la Sociedad Dominante ha recibido un anticipo por importe de 500 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto.
- Con fecha 11 de diciembre de 2020, una vez autorizada la operación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, el comprador ha depositado en una cuenta bancaria titularidad del notario la cantidad de 5.249 miles de euros, la cual no podrá ser liquidada en favor de la Sociedad Dominante hasta la formalización notarial de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Finalmente, con fecha 4 de enero de 2021, esto es, con posterioridad al cierre del ejercicio y con carácter previo a la formulación de las presentes cuentas anuales, se ha elevado a público la correspondiente escritura pública de compraventa mediante la que la Sociedad Dominante ha transmitido el 100% de las participaciones sociales mantenidas en la sociedad dependiente

Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 52.492 miles de euros, habiéndose liberado en dicha fecha el depósito notarial anteriormente descrito y recibándose del comprador la cantidad restante por importe de 46.743 miles de euros.

En este sentido, con fecha 12 de enero de 2021 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 19.000 miles de euros. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado un estado contable a fecha 12 de enero de 2021 en virtud del cual se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la cantidad referida y que se adjunta en el anexo 1 de las presentes cuentas anuales.

Asimismo, con fecha 12 de enero de 2021 se ha acordado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión del balance de situación adjunto por importe de 23.998 miles de euros, así como la reducción del capital social de la Sociedad, actualmente fijado en 10.606 miles de euros en la cifra de 5.606 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en un importe de 0,52857140 euros. En consecuencia, el capital social a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha quedado fijado en la cantidad de 5.000 miles de euros, dividido en 10.606.060 acciones nominativas de 0,47142860 euros de valor nominal cada una de ellas.

De manera adicional, con fecha 9 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado sendas distribuciones adicionales de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.907 miles de euros, por un lado, y por una cantidad de 0,044211122 euros por acción, por otro lado. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado los correspondientes estados contables en virtud de los cuales se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de las cantidades referidas.

Finalmente, con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante ha autorizado la transmisión de dos activos inmobiliarios ubicados en Tenerife y Palma de Mallorca, respectivamente, que la Sociedad Dominante mantenía al 31 de diciembre de 2020 registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto (Nota 5) y que, constituyen, tras la enajenación descrita anteriormente de las participaciones mantenidas en la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, activos esenciales de la Sociedad Dominante. En este sentido, la consideración del precio de venta respecto al que se ha aprobado la mencionada operación ha supuesto el reconocimiento, al 31 de diciembre de 2020, de un deterioro por importe de 2.289 miles de euros para reducir el valor de los citados activos inmobiliarios a su valor recuperable.

En este sentido y, una vez materializadas las transacciones anteriormente descritas, la Junta General de Accionistas de la Sociedad está explorando diferentes alternativas y oportunidades de inversión a los efectos de dotar de actividad futura a la Sociedad Dominante para que ésta pueda continuar con sus operaciones sin que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se haya tomado o materializado ninguna decisión al respecto.

ANEXO I:

A continuación, se detallan los estados contables provisionales de la Sociedad de fecha 16 de marzo de 2020 y 12 de enero de 2021, 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 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:	
Inversiones inmobiliarias-	10.640	FONDOS PROPIOS:	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.584	Capital escriturado	10.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	29.604	Prima de emisión	27.659
Instrumentos de patrimonio	29.604	Reservas-	2.009
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Reserva legal	1.233
Otros activos financieros a largo plazo	140	Otras reservas	776
Total activo no corriente	40.384	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	-
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	546
		(Dividendo a cuenta)	(689)
		Total Patrimonio Neto	40.537
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas a largo plazo-	115
		Otros pasivos financieros	115
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	1.063
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.063
		Total pasivo no corriente	1.178
		PASIVO CORRIENTE:	
ACTIVO CORRIENTE:		Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	53
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	101	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	53
Carteras por ventas y prestaciones de servicios	63	acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	134
Otros créditos con las Administraciones Públicas	38	Proveedores	102
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	1.417	Proveedores, Empresas del Grupo y asociadas	-
Tesorería	1.417	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32
		Anticipos de clientes	-
Total activo corriente	1.518	Total pasivo corriente	187
TOTAL ACTIVO	41.902	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	41.902

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

	16/03/2020
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios	648
Prestación de servicios	301
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	347
Otros gastos de explotación-	(71)
Servicios exteriores	(57)
Tributos	(14)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-
Amortización del inmovilizado	(21)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias	-
Otros resultados	-
Resultado de explotación - Beneficio	556
Gastos financieros	(10)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(10)
Resultado financiero - (Pérdida)	(10)
Resultado antes de impuestos - Beneficio	546
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio	546
Resultado del periodo - Beneficio	546

Nota: Miles de euros

Estado contable provisional a 12 de enero de 2021 (en miles de euros)

Balance de situación:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	12/01/2021	PASIVO	12/01/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:		PATRIMONIO NETO:	
Inversiones inmobiliarias-	10.535	FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.479	Capital escriturado	10.606
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Prima de emisión	27.659
Otros activos financieros a largo plazo	140	Reservas-	1.757
Total activo no corriente	10.675	Reserva legal	1.312
		Otras reservas	445
		(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(75)
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	22.951
		(Dividendo a cuenta)	(287)
		Total Patrimonio Neto	62.997
		PASIVO NO CORRIENTE:	
		Deudas a largo plazo-	115
		Otros pasivos financieros	115
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	437
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	437
		Total pasivo no corriente	552
ACTIVO CORRIENTE:		PASIVO CORRIENTE:	
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-	84	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	76
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	14	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	76
Otros créditos con las Administraciones Públicas	70	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	110
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	52.976	Proveedores	91
Tesorería	52.976	Otras deudas con las Administraciones Públicas	19
Total activo corriente	53.060	Total pasivo corriente	186
TOTAL ACTIVO	63.735	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	63.735

Nota: Miles de euros

Cuenta de resultados:

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

	12/01/2021
OPERACIONES CONTINUADAS:	
Importe neto de la cifra de negocios	99
Prestación de servicios	99
Otros gastos de explotación-	(37)
Servicios exteriores	(23)
Tributos	(14)
Resultado de explotación - Beneficio	62
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	22.889
Beneficio procedente de participaciones de capital en empresas del grupo	22.889
Resultado financiero - (Pérdida)	22.889
Resultado antes de impuestos - Beneficio	22.951
Impuestos sobre beneficios	-
Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio	22.951
Resultado del periodo - Beneficio	22.951

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 2020

Señor Accionista:

Los ingresos del Grupo durante el ejercicio 2020 se han situado en 3.614 miles de euros. Asimismo, el resultado obtenido en el ejercicio 2020, ha ascendido a unas pérdidas después de impuestos de 1.663 miles de euros.

Actividades desarrolladas por el Grupo durante el ejercicio 2020

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 2020 el patrimonio inmobiliario del Grupo ha generado unos ingresos por arrendamiento por importe de 3.614 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2020, 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:

	31/12/2020
ROE (BDI/FFPP) ¹	1,53%

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 2020.
FFPP: Corresponde al "Patrimonio Neto" de acuerdo con el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020.



-Indicadores claves no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2020
Ingresos de Explotación	3.614
Resultado antes de Impuestos	(1.663)
Resultado después de Impuestos	(1.663)
Inmovilizado en explotación	43.849
Patrimonio Neto	38.336

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 2020 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2020 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 2020 se ha situado en 40 días.

Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2020 el Grupo no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

Propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad Dominante

Atendiendo al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad Dominante, no procede propuesta de distribución de resultado.

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 ha efectuado operaciones con acciones propias como se describe en la (Nota 9-h)

Hechos posteriores

De acuerdo con lo indicado en las Notas 1 y 6 de las presentes cuentas anuales consolidadas, con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante ha firmado un contrato privado de compraventa con un tercero para la enajenación de la totalidad de las participaciones mantenidas en la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. sujeto al cumplimiento de la condición precedente relativa a la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante de la mencionada transmisión y a la formalización de la operación ante notario mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública. De acuerdo con el citado acuerdo privado, la escritura pública y, en consecuencia, la transmisión por parte de la Sociedad Dominante de los riesgos y beneficios, tanto económicos como legales, inherentes a las citadas participaciones sociales, debía de llevarse a cabo con fecha 4 de enero de 2021.

En este sentido, el precio estimado de la operación ha quedado establecido en 52.492 miles de euros, respecto de los que el comprador ha anticipado las siguientes cantidades:

- Con fecha 3 de noviembre de 2020 la Sociedad Dominante ha recibido un anticipo por importe de 500 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto.
- Con fecha 11 de diciembre de 2020, una vez autorizada la operación por parte de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, el comprador ha depositado en una cuenta bancaria titularidad del notario la cantidad de 5.249 miles de euros, la cual no podrá ser liquidada en favor de la Sociedad Dominante hasta la formalización notarial de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Finalmente, con fecha 4 de enero de 2021, esto es, con posterioridad al cierre del ejercicio y con carácter previo a la formulación de las presentes cuentas anuales, se ha elevado a público la correspondiente escritura pública de compraventa mediante la que la Sociedad Dominante ha transmitido el 100% de las participaciones sociales mantenidas en la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. por importe de 52.492 miles de euros, habiéndose liberado en dicha fecha el depósito notarial anteriormente descrito y recibándose del comprador la cantidad restante por importe de 46.743 miles de euros.

En este sentido, con fecha 12 de enero de 2021 la Junta General Extraordinaria de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 19.000 miles de euros. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado un estado contable a fecha 12 de enero de 2021 en virtud del cual se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de la cantidad referida y que se adjunta en el anexo 1 de las presentes cuentas anuales.

Asimismo, con fecha 12 de enero de 2021 se ha acordado la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión del balance de situación adjunto por importe de 23.998 miles de euros, así como la reducción del capital social de la Sociedad, actualmente fijado en 10.606 miles de euros en la cifra de 5.606 miles de euros, mediante la reducción del valor nominal de las acciones en un importe de 0,52857140 euros. En consecuencia, el capital social a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas ha quedado fijado en la cantidad de 5.000 miles de euros, dividido en 10.606.060 acciones nominativas de 0,47142860 euros de valor nominal cada una de ellas.

De manera adicional, con fecha 9 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha aprobado sendas distribuciones adicionales de

dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 2.907 miles de euros, por un lado, y por una cantidad de 0,044211122 euros por acción, por otro lado. A estos efectos, de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores han formulado los correspondientes estados contables en virtud de los cuales se pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de las cantidades referidas.

Finalmente, con fecha 26 de marzo de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante ha autorizado la transmisión de dos activos inmobiliarios ubicados en Tenerife y Palma de Mallorca, respectivamente, que la Sociedad Dominante mantenía al 31 de diciembre de 2020 registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto (Nota 5) y que, constituyen, tras la enajenación descrita anteriormente de las participaciones mantenidas en la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U., de acuerdo con lo establecido en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, activos esenciales de la Sociedad Dominante. En este sentido, la consideración del precio de venta respecto al que se ha aprobado la mencionada operación ha supuesto el reconocimiento, al 31 de diciembre de 2020, de un deterioro por importe de 2.289 miles de euros para reducir el valor de los citados activos inmobiliarios a su valor recuperable.

En este sentido y, una vez materializadas las transacciones anteriormente descritas, la Junta General de Accionistas de la Sociedad está explorando diferentes alternativas y oportunidades de inversión a los efectos de dotar de actividad futura a la Sociedad Dominante para que ésta pueda continuar con sus operaciones sin que, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se haya tomado o materializado ninguna decisión al respecto.

Barcelona, a 30 de April de 2021

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 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 31 de marzo de 2021.

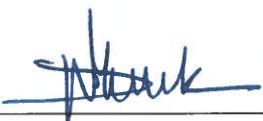


D. Martín Paul Galliver

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 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 31 de marzo de 2021.



D. Daniel Louis Wanek

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

Página 2 de 4



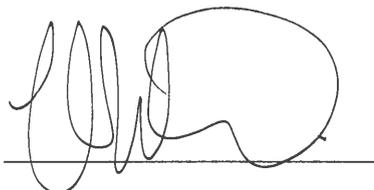
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 31 de marzo de 2021.



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 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2021 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 31 de marzo de 2021.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

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

Página 4 de 4



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 2.1.b) del apartado Segundo de la circular 3/2020 sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020**").

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 prestaba, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que era titular la Sociedad:

- 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.

No obstante, desde el pasado día 26 de marzo de 2021, la Sociedad no es propietaria de ningún inmueble, por lo que Servihabitats está prestando a la Sociedad en la actualidad únicamente los servicios enumerados en los puntos 2.1.9 a 2.1.11 anteriormente.

En relación con la gestión administrativa, contable y financiera, Servihabitats 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, Servihabitats 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, Servihabitats 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.

Servihabitats 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 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 DE BME GROWTH

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 difunde 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 de BME Growth:

- 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 Servihabitat, 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 otra información relevante o información privilegiada 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 Servihabitat 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 de BME Growth.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa de BME Growth, 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 BME Growth.

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 BME Growth, 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 a BME Growth.

4. **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo 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 3/2020, 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 de BME Growth.

El presente informe es actualizado por el consejo de administración en el día de hoy, 30 de abril de 2021, y se pone a disposición del asesor registrado de la Sociedad y BME Growth de conformidad con la legislación vigente.

Firmado: el consejo de administración