

Barcelona, 29 de octubre 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 3/2021 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, publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2021:

- Informe de Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Estados Financieros Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

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

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U.**

D. Martin Paul Galliver

Presidente del Consejo de Administración

# **Hadley Investments SOCIMI, S.A.**

Informe de revisión limitada sobre  
Estados Financieros Intermedios Completos  
a 30 de junio de 2021

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS COMPLETOS

A los Accionistas de  
Hadley Investments SOCIMI, S.A.  
(por encargo del Consejo de Administración):

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Hadley Investments SOCIMI, S.A. (“la Sociedad”), que comprenden el balance de situación a 30 de junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la preparación de los estados financieros adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Hadley Investments SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Párrafos de énfasis**

Llamamos la atención sobre la Nota 2.g de las notas explicativas adjuntas en la que se indica que durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 sentido, una vez exploradas diferentes alternativas que permitiesen dotar de nueva actividad futura a la Sociedad, los Administradores consideran que las pocas oportunidades de inversión identificadas suponen que exista una elevada probabilidad de cesar las actividades de la Sociedad en el corto plazo y acordar la apertura del proceso de liquidación de la misma. En consecuencia, atendiendo a la intención de liquidación de la Sociedad, los Administradores han preparado los estados financieros adjuntos de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco normativo de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. Este aspecto ha de ser considerado en la interpretación de los estados financieros adjuntos. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de las notas explicativas adjuntas en la que se indica que, desde el 4 de enero de 2021, fecha de materialización de la operación de transmisión de la totalidad de las participaciones sociales mantenidas en la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U., la Sociedad ha dejado de ser cabecera de un Grupo. En este sentido y, de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.g de las notas explicativas adjuntas, a 30 de junio de 2021 no se han preparado estados financieros consolidados. Por su parte, al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, la Sociedad preparó estados financieros consolidados. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Párrafo sobre otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Hadley Investments SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Francesc Ganyet

29 de octubre de 2021

# **Hadley Investments SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas a los estados  
financieros intermedios  
correspondientes al período de seis  
meses terminado el 30 de junio de  
2021

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN A 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020	PASIVO	Notas	30/06/2021	31/12/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	-	8.348	<b>FONDOS PROPIOS:</b>			
Tarresos	-	-	5.856	Capital	5.000	10.000	
Construcciones	-	-	3.190	Capital escrutado	5.000	10.000	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 7	-	19.604	Prima de emisión	3.376	27.377	
Instrumentos de patrimonio	-	-	19.604	Reservas	3.231	3.388	
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 8	-	140	Reserva legal	1.312	1.312	
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	140	Otras reservas	(81)	(10)	
<b>Total activo no corriente</b>			<b>37.990</b>	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	(1)	(78)	
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.420)	-	
				Otras aportaciones de los accionistas	386	386	
				Resultado del ejercicio	23.221	(1.838)	
				(Dividendos a cuenta)	(23.221)	-	
				<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>8.887</b>	<b>37.787</b>	
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11	-	119
				Otros pasivos financieros	-	-	119
				<b>Total pasivo no corriente</b>			<b>119</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Deudas a corto plazo con empresas del Grupo-	Notas 11 y 14.b	526	513
Deudores comerciales y otros cuentas a cobrar-		211	71	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		526	513
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		10	2	Acreedores comerciales y otros cuentas a pagar-		54	68
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	191	69	Proveedores		46	54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		8.376	890	Otros deudores con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	0	4
Tesorería		8.376	890	Anticipos de clientes	Nota 7	-	500
<b>Total activo corriente</b>		<b>8.887</b>	<b>961</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>580</b>	<b>1.075</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>8.887</b>	<b>38.951</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>8.887</b>	<b>38.951</b>

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descriptos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación a 30 de junio de 2021

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Miles de Euros)

	Notas	Enero - Junio 2021	Enero - Junio 2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>226</b>	<b>943</b>
Prestación de servicios	Notas 5 y 13	226	596
Ingreso por participaciones en empresas del grupo y asociadas	Nota 13	-	347
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(304)</b>	<b>(419)</b>
Servicios exteriores		(257)	(248)
Tributos		(28)	(17)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(19)	(154)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 5	<b>(30)</b>	<b>(63)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias</b>		<b>(40)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado de explotación - Beneficio / (Pérdida)</b>		<b>(148)</b>	<b>461</b>
<b>Gastos financieros</b>	Notas 11 y 14.a	<b>(13)</b>	<b>(30)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(13)	(30)
<b>Deterioros y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	Nota 7	<b>22.383</b>	<b>-</b>
<b>Resultado financiero - Beneficio / (Pérdida)</b>		<b>22.370</b>	<b>(30)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>		<b>22.221</b>	<b>431</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	-	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>		<b>22.221</b>	<b>431</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>		<b>22.221</b>	<b>431</b>

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

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

	Enero - Junio 2021	Enero - Junio 2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	22.221	431
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>22.221</b>	<b>431</b>

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**

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

	Notas	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>		10.606	27.659	3.237	-	-	386	(689)	793	39.992
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	-	(1.828)	(1.828)
Distribución del resultado del ejercicio anterior:		-	-	-	-	-	-	-	-	-
A dividendos	Nota 9.f	-	-	-	-	-	-	669	(714)	(45)
A reserva legal		-	-	79	-	-	-	-	(79)	-
Operaciones con acciones propias		-	-	-	(75)	-	-	-	-	(75)
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	Nota 9.b	-	(287)	-	-	-	-	-	-	(287)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>		10.606	27.372	3.296	(75)	-	386	-	(1.828)	37.757
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	-	22.221	22.221
Distribución del resultado del ejercicio anterior:		-	-	-	-	-	-	-	-	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-	-	-	(1.828)	-	-	1.828	-
Reducción de capital social	Nota 9.a	(5.606)	-	-	-	-	-	-	-	(5.606)
Operaciones con acciones propias		-	-	(65)	74	-	-	-	-	9
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	Nota 9.b	-	(23.998)	-	-	-	-	-	-	(23.998)
Distribución de dividendo a cuenta	Nota 9.f	-	-	-	-	-	-	(22.376)	-	(22.376)
<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>		5.000	3.374	3.231	(1)	(1.828)	386	(22.376)	22.221	8.607

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

41

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO DEL PERÍODO DE**  
**SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Miles de Euros)

	Notas de la memoria	Enero - Junio 2021	Enero - Junio 2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(823)</b>	<b>(971)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		22.221	431
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>(22.885)</b>	<b>247</b>
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	30	63
- Variación de provisiones por operaciones comerciales		19	154
- Gastos financieros	Nota 14	13	30
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(30)	-
- Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 7	(22.918)	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(159)</b>	<b>(1.619)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(140)	(455)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(15)	(1.162)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(4)	(2)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>(30)</b>
- Pagos de intereses		-	(30)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>60.267</b>	<b>92</b>
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>60.267</b>	<b>92</b>
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 7	52.022	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	8.245	-
- Otros		-	92
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(51.958)</b>	<b>(926)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>22</b>	<b>(595)</b>
- Amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(626)
- Emisión deuda con empresas del Grupo		13	31
- Enajenación de acciones propias		9	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	Notas 1, 3 y 9	<b>(51.980)</b>	<b>(331)</b>
- Dividendos		(46.374)	(331)
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		(5.606)	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>7.486</b>	<b>(1.805)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		890	1.995
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.376	190

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

## **Hadley Investments SOCIMI, S.A.**

Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

### **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 Carretera de 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 2020 -*

- 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 (actualmente vendidos), 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 2021 -*

- Con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad firmó un contrato privado de compraventa, el cual estaba sujeto a su aprobación por parte de la Junta General de Accionistas, mediante el que se acordó 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 la Nota 7 de las presentes notas explicativas, con fecha 4 de enero de 2021 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. La operación se ha materializado por importe de 52.492 miles de euros.
- 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 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.

#### *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 era cabecera de un grupo de entidades dependientes y de acuerdo con la legislación vigente, estaba obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. En este sentido, como consecuencia de la operación de transmisión de las citadas participaciones descrita anteriormente, con efectos desde el 4 de enero de 2021 la Sociedad ha dejado de ser cabecera de un grupo y, en consecuencia, no existe obligación para ésta de formular separadamente cuentas anuales consolidadas. En este sentido, las variaciones que se hubiesen producido en los diferentes componentes el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo si se hubiese procedido a la consolidación de la sociedad dependiente entre el 1 de enero y el 4 de enero, fecha de su efectiva enajenación, no hubiese sido significativo y, en consecuencia, no son objeto de desglose en las presentes notas explicativas.

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 las presentes notas explicativas 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 30 de junio de 2021, sobre la base de la elevada probabilidad de cesar las actividades de la Sociedad en el corto plazo y acordar la apertura de un proceso de liquidación de la misma, la Sociedad no prevé cumplir con la totalidad de los requisitos previstos para la aplicación del régimen SOCIMI.

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 notas explicativas**

### ***a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Estas notas explicativas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, 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, 602/2016 y 1/2021 por los 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, especialmente la resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuado el principio de empresa en funcionamiento habida cuenta de la situación prevista de liquidación descrita en la Nota 2.g.
- 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 notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos se han elaborado a partir 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 y de la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2021, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

En este sentido, habida cuenta de la situación de liquidación prevista descrita en la Nota 2.g, la valoración de los activos y pasivos sigue rigiéndose, con carácter general, por el principio de devengo y las normas de registro y valoración de Plan General de Contabilidad, así como por las disposiciones particulares de la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, con el objetivo de que las notas explicativas reflejen la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo, cancelar las deudas y, en su caso, repartir el patrimonio resultante.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 24 de junio de 2021.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad han preparado estas notas explicativas 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 notas explicativas 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:

- Evaluación de la aplicación del marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (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).
- 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 12.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2021, 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 explicativas.

**f) Comparación de la información**

La información contenida en las notas explicativas adjuntas referida al 30 de junio de 2021, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2020 para el

balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto y al 30 de junio de 2020 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo.

Al 30 de junio de 2021 no se han preparado estados financieros consolidados de acuerdo con lo indicado en la Nota 1. Por su parte, al cierre del período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, la Sociedad preparó estados financieros intermedios consolidados.

**g) Marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento**

De acuerdo con lo indicado en las Notas 5, 7 y 9 de las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios, la Sociedad ha materializado durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 la enajenación de la totalidad de sus activos inmobiliarios así como 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 (con cargo a prima de emisión y a cuenta del resultado del ejercicio) y de reducción de capital.

En este sentido, se han explorado diferentes alternativas y oportunidades de inversión que permitiesen dotar de nueva actividad a la Sociedad para continuar con sus operaciones sin que, a la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, se haya identificado ni materializado ninguna operación al respecto. Con ello, los Administradores consideran que, pese a no existir a la fecha una decisión formal de liquidación, las pocas oportunidades de inversión identificadas suponen que exista una elevada probabilidad de cesar las actividades de la Sociedad en el corto plazo y acordar la apertura de un proceso de liquidación de la misma.

En consecuencia, toda vez que existe una intención de liquidar la Sociedad en el corto plazo, en la formulación de las presentes notas explicativas se ha considerado lo indicado en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco normativo de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

**h) Cambios en criterios contables**

A partir del 1 de enero del ejercicio 2021 resultan de aplicación los nuevos criterios de clasificación y valoración de los instrumentos financieros previstos en el RD 1/2021, que se recogen en la Nota 4.d, y suponen una modificación respecto los aplicados en ejercicios anteriores.

Siguiendo las reglas contenidas en el apartado 6 de la disposición transitoria segunda, la Sociedad ha decido aplicar los nuevos criterios de forma prospectiva, considerando a efectos de clasificación de los activos financieros los hechos y circunstancias que existen al 1 de enero de 2021, fecha de aplicación inicial.

Carteras	Miles de Euros				
	Valor según cuentas anuales 31/12/2020	Clasificación según nuevos criterios a 31/12/2020			
		Coste amortizado	Valor razonable con cambios en Patrimonio Neto	Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Coste
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b> -Créditos comerciales	2	2	-	-	-
<b>Grupo, multigrupo y asociadas</b> - Grupo	29.604	-	-	-	29.604
<b>Inversiones mantenidas a vencimiento</b> -Valores representativos de deuda	140	140	-	-	-
<b>Clasificación y valoración s/cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>29.746</b>				

<b>Clasificación s/ nuevos criterios 31 de diciembre de 2020</b>	<b>142</b>	-	-	<b>29.604</b>
<b>Ajustes de valoración registrados en Patrimonio por nuevos criterios al 1 de enero de 2021</b>	-	-	-	-
<b>Saldos iniciales según nueva clasificación y valoración al 1 de enero de 2021</b>	<b>142</b>	-	-	<b>29.604</b>

Por su parte, no se han puesto de manifiesto impactos en la situación financiera ni en los resultados de la Sociedad como consecuencia de la aplicación de las modificaciones del Plan General Contable en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestaciones de servicios incluidas en el RD 1/2021.

### **3. Distribución del resultado de la Sociedad**

Dado el objeto de los presentes estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2021, al tratarse un período intermedio.

A efectos informativos, no obstante, se hace constar que, 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. Asimismo, con fecha 9 de febrero y 25 de febrero de 2021 se han aprobado nuevas distribuciones de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio por importe de 2.907 y 469 miles de euros, respectivamente.

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

	Miles de Euros		
	12/01/2021	09/02/2021	25/02/2021
Deudores y otras cuentas a cobrar	84	123	124
Tesorería	52.976	11.653	9.072
Pasivos a corto plazo	(623)	(2.545)	(2.848)
<b>Fondo de Maniobra</b>	<b>52.437</b>	<b>9.231</b>	<b>6.348</b>

Adicionalmente, la cantidad distribuida agregada de 22.376 miles de euros no excedía en su respectiva fecha 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.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus notas explicativas 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 incurrían.

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.

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 periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 226 y 596 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 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 4.1).

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-*

Hasta la fecha de su enajenación en marzo de 2021, la Sociedad comparaba, 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 dotaban las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento era inferior a su valor neto contable. Por su parte, cuando el valor recuperable era superior al importe en libros la Sociedad reconocía 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 determinaba 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 reflejaba las condiciones de mercado a dicha fecha. En la determinación del valor de mercado las valoraciones de los expertos independientes consideraban 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 contenían las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se referían a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad era, principalmente, el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante, "DCF"). Salvo que las características específicas de una inversión sugiriesen otra cosa, se aplicaba la técnica DCF sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrollaba a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. La rentabilidad final o índice de capitalización final adoptado en cada caso se refería 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 mantendrían 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 utilizaban tasas habituales de mercado.

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

Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en la Nota 5 de las presentes notas explicativas, 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 componían el saldo del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por un importe conjunto de 8.245 miles de euros. En consecuencia, en la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020, el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias fue finalmente determinado de acuerdo con el precio de venta anteriormente citado y acordado entre partes independientes.

#### **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 período 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 períodos 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 período del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los períodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

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

**d) Instrumentos financieros**

**Activos financieros -**

*Clasificación -*

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

- a) **Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i. **Créditos por operaciones comerciales:** originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
  - ii. **Créditos por operaciones no comerciales:** proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) **Activos financieros a coste:** se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

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, 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. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, 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 activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior 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 de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Al respecto, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad consideraban 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 fueron realizados siguiendo, mayoritariamente, la misma metodología que la descrita en la Nota 4.b, contenían tanto las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se referían a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad. Asimismo, para determinados inmuebles propiedad de la sociedad participada Sardes Holdco, S.L.U. para los que no se disponía de la totalidad de la promoción se aplicaba 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.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2020, se consideró, adicionalmente, el precio de venta acordado con un tercero independiente para la enajenación, materializada con fecha 4 de enero de 2021, de la totalidad de las participaciones mantenidas en la citada sociedad participada según se describe en la Nota 7 de las presentes notas explicativas.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del 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 realizaba a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad mantenía registrada una provisión por importe 1.374 de miles de euros a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos refacturados y con el cobro de la renta variable

a uno de sus clientes. En este sentido, la situación del COVID-19 tuvo un impacto significativo sobre las operaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 (ni al 30 de junio de 2021).

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

#### ***Pasivos financieros -***

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son 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 aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos 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.

- b. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
  1. Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.
  2. Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### ***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.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio

propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**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 períodos de carencia que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler 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 explicativas 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 notas explicativas 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 notas explicativas 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 los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, 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 su entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Asimismo, con fecha 19 de mayo de 2017, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se decidió que la sociedad dependiente optase 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 30 de junio de 2021, 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 registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida,

o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo 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.

En relación con los dividendos recibidos, cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del Grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo. 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.

#### **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.

**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 el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de junio de 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

**Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

	Miles de Euros			
	31/12/2020	Adiciones	Retiros	31/12/2020
<b>Coste:</b>				
Terrenos	5.056	-	(5.056)	-
Construcciones	6.297	-	(6.297)	-
	<b>11.353</b>	-	<b>11.353</b>	-
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(817)	(30)	847	-
	<b>(817)</b>	<b>(30)</b>	<b>847</b>	-
<b>Deterioro:</b>				
Construcciones	(2.289)	-	2.289	-
	<b>(2.289)</b>	-	<b>2.289</b>	-
<b>Neto:</b>				
Terrenos	5.056	-	(5.056)	-
Construcciones	3.190	(30)	(3.160)	-
<b>Total neto</b>	<b>8.246</b>	<b>(30)</b>	<b>8.216</b>	-

## Ejercicio 2020

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

Las inversiones inmobiliarias la Sociedad se correspondían a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

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.

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, y que, constituían, 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 aprobó la mencionada operación con carácter previo a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020, por importe agregado de 8.245 miles de euros, supuso 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 consecuencia, la materialización de las correspondientes escrituras públicas de enajenación con fecha 26 de marzo de 2021 no ha supuesto el reconocimiento de ningún impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo terminado al 30 de junio de 2021.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 226 y 596 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a), durante los periodos intermedios de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020.

### Tipo de inversiones y destino de las mismas

De acuerdo con lo anteriormente descrito, la Sociedad no dispone de inversiones inmobiliarias en alquiler al 30 de junio de 2021. Por su parte, al 31 de diciembre de 2020, el uso y ubicación geográfica de las mismas se distribuía de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.009	13.009
<b>Total</b>	<b>13.009</b>	<b>13.009</b>

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
<b>Total</b>	<b>13.009</b>	<b>13.009</b>

La política de la Sociedad era formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que estaban sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

## **6. Arrendamientos**

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos correspondían a los locales y activos descritos en la Nota 5 de las presentes notas explicativas. En consecuencia y toda vez que la Sociedad ha materializado su enajenación con fecha 26 de marzo de 2021, no existen a fecha actual contratos de arrendamiento operativo firmados y cuotas de arrendamiento mínimo que deban ser objeto de desglose.

## **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 del ejercicio 2020 y del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 es el siguiente:

### **Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Saldo final
Inversiones en empresas del Grupo	29.604	(29.604)	-
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>29.604</b>	<b>(29.604)</b>	<b>-</b>

### **Ejercicio 2020**

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Saldo final
Inversiones en empresas del Grupo	29.604	-	29.604
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>29.604</b>	<b>-</b>	<b>29.604</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., 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 la Nota 1 de las presentes notas explicativas, con fecha 4 de diciembre de 2020 la Sociedad firmó 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 lo indicado en la Nota 1 la transmisión por parte de la Sociedad de los riesgos y beneficios, tanto económicos como legales, inherentes a las citadas participaciones sociales se ha materializado con fecha 4 de enero de 2021.

En este sentido, el precio estimado de la operación quedó establecido en 52.492 miles de euros, respecto de los que el comprador anticipó en el ejercicio 2020 las siguientes cantidades:

- Con fecha 3 de noviembre de 2020 la Sociedad recibió un anticipo por importe de 500 miles de euros que se registraron en el epígrafe "Anticipos de clientes" del balance de situación.
- 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 depositó en una cuenta bancaria titularidad del notario la cantidad de 5.249 miles de euros, la cual no podría ser liquidada en favor de la Sociedad hasta la formalización notarial de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Con fecha 4 de enero de 2021, 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. Finalmente, durante el mes de febrero de 2021 se ha procedido a la determinación del ajuste al precio final, de acuerdo con el mecanismo previsto en el contrato de compraventa entre las partes, que ha supuesto el abono en favor de la Sociedad de un importe adicional de 30 miles de euros.

En consecuencia, la transmisión de las participaciones sociales de Sardes Holdco, S.L.U. ha supuesto el reconocimiento de un beneficio, neta de los costes de la transacción atribuibles, por importe de 22.383 miles de euros que la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

## **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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

**30 de junio de 2021**

	Miles de Euros	
	No Corriente	
	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	-	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**31 de diciembre de 2020**

	Miles de Euros	
	No Corriente	
	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	140	140
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	<b>140</b>	<b>140</b>

La partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al 31 diciembre de 2020 recogía los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales habían sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubicaba el activo. Al 30 de junio de 2021 las mismas han sido canceladas en el marco de la operación de venta de los distintos activos descrita en la Nota 5.

**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 con 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.

Por su parte, con fecha 12 de enero de 2021 se ha acordado una operación de 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, al 30 de junio de 2021 el capital social de la Sociedad está representado por 10.606.060 acciones nominativas 0,47142860 euros de valor nominal cada una de ellas, 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% 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, 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 fecha 12 de enero de 2021 la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 23.998 miles de euros con cargo a la prima de emisión. Asimismo, con fecha 30 de abril de 2021 se ha aprobado la reasignación del dividendo a cuenta del ejercicio 2020, por importe de 287 miles de euros, de forma que éste ha pasado a tener finalmente la consideración de distribución de prima de emisión en lugar de dividendo a cuenta.

Con ello, al 30 de junio de 2021 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 3.374 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 30 de junio de 2021 la reserva legal 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, 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 del ejercicio 2017.

#### **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 12 de enero de 2021, 9 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado la distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe agregado de 22.376 miles de euros (Nota 3).

**g) Acciones propias**

Con fecha 23 de diciembre de 2020, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez en virtud del cual se encomendó 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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, las acciones propias en poder de la Sociedad se detallan a continuación:

	Número de acciones	Miles de Euros	
		Valor Nominal	Coste
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	<b>16.094</b>	<b>8</b>	<b>75</b>
Contrato de liquidez -			
Adquisiciones de acciones propias	1.300	1	2
Enajenaciones de acciones propias	(16.889)	(8)	(76)
<b>Saldo a 30 de junio de 2021</b>	<b>505</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**10. Provisiones y contingencias**

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad no es conocedora de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros 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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Otros pasivos financieros	-	115
<b>Total no corriente</b>	<b>-</b>	<b>115</b>
Préstamos con empresas del grupo	526	513
<b>Total corriente</b>	<b>526</b>	<b>513</b>

#### *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 llevó 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 30 de junio de 2021, correspondiente con el principal pendiente del préstamo y los intereses devengados y no liquidados a la fecha, asciende a 526 miles de euros (437 miles de euros de principal y 89 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 2022 (una vez considerada la prórroga automática por un período de un año establecida contractualmente).

Finalmente, con fecha 31 de agosto de 2021, esto es, con posterioridad a la fecha de cierre de las presentes notas explicativas semestrales, se ha acordado el repago de la totalidad del capital e intereses pendientes, habiéndose materializado el mismo con fecha 17 de septiembre de 2021. En consecuencia, a la fecha de preparación de las notas explicativas, la totalidad de las deudas con empresas del Grupo se encuentran canceladas.

#### *Otros pasivos financieros-*

El epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación adjunto incluía, al 31 de diciembre de 2020, las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles que, en el marco de la operación de venta de los citados activos descrita en la Nota 5, han quedado canceladas.

#### **b) Objetivo de la política de gestión de riesgos**

La política de gestión de riesgos de la Sociedad está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgos de mercado: Al 30 de junio de 2021 y toda vez que la Sociedad carece actualmente de actividad, no existen riesgos inherentes al mercado que puedan afectar a la misma.

- **Riesgo de tipo de interés:** Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por su Accionista Mayoritario a tipo de interés fijo. De acuerdo con lo anteriormente descrito, dicho préstamo se ha cancelado a fecha de preparación de las presentes notas explicativas.
- **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.
- **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 periodo 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.

	30/06/2021	31/12/2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores (*)	22,68	39,68
Ratio de operaciones pagadas	13,85	39,70
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,28	32,00
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	888	918
Total pagos pendientes	2	2

(\*) 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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, ascienden a 44 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 los estados financieros intermedios), 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	
	30/06/2021	31/12/2020
Hacienda Pública, deudora por IVA	191	69
<b>Total deudores</b>	<b>191</b>	<b>69</b>
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	8	8
<b>Total acreedores</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

**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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Resultado contable antes de impuestos	22.221	(1.828)
Cuota al 0%	-	-
Cuota ajustada	-	-
<b>Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 30 de junio de 2021 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

**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 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.231	1.296
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
<b>Total reservas</b>	<b>1.231</b>	<b>1.296</b>

- 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

(\*) No se consideran los dividendos distribuidos en el periodo a cuenta del resultado del ejercicio 2021.

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

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

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

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

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

Asimismo, en la citada fecha se aprobó una distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2018 por importe de 3.359 miles de euros sobre los que se aplicó una retención del 10%. 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 detraídos 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 durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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.

Al 30 de junio de 2021, una vez materializadas las operaciones de venta descritas en las notas explicativas adjuntas, la Sociedad no dispone de inmuebles destinados al arrendamiento ni participa en el capital social de entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la LSOCIMI.

El detalle a 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

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.

No se han dispuesto reservas para uso distinto de su distribución o de la compensación de pérdidas.

### **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 de la Sociedad se centra, básicamente en Islas Baleares e Islas Canarias siendo su distribución por actividades a 30 de junio de 2021 y 2020 la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	Junio 2021	Junio 2020
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.b y 5)	226	596
Ingresos por participaciones en empresas del Grupo	-	347
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>943</b>

Los ingresos reconocidos por la Sociedad en concepto de arrendamiento de inmuebles se corresponden con las cuotas de alquiler relativas a los inmuebles ubicados en Palma de Mallorca y Tenerife que, de acuerdo con lo descrito en la Nota 5 de las notas explicativas adjuntas, han sido enajenados por la Sociedad con fecha 26 de marzo de 2021.

#### **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.

#### 14. Operaciones y saldos con vinculadas

##### a) Operaciones con vinculadas

Durante los períodos intermedios de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, la Sociedad ha realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

##### 30 de junio de 2021

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	Total
	Intereses por créditos	
Stirling Adjacent Investment S.à r.l.	13	13
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

##### 30 de junio de 2020

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	Total
	Intereses por créditos	
Stirling Adjacent Investment S.à r.l.	30	30
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y 2020 por el préstamo concedido por el Accionista Mayoritario descrito en la Nota 11.

Adicionalmente a las operaciones detalladas en el cuadro anterior, se han distribuido los dividendos descritos en las Notas 1 y 9.

##### b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con empresas vinculadas en balance de situación adjunto al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

##### 30 de junio de 2020

Saldos	Miles de Euros	
	Saldo acreedor	
	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)
Stirling Adjacent Investment S.à r.l.	437	89
<b>Total</b>	<b>437</b>	<b>89</b>

**31 de diciembre de 2020**

SalDOS	Miles de Euros	
	Saldo acreedor	
	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)
Stirling Adjacent Investment S.à r.l	437	76
<b>Total</b>	<b>437</b>	<b>76</b>

**c) Retribuciones a los Administradores**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido retribución alguna por parte de la Sociedad durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 ni durante el ejercicio 2020 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas.

Asimismo, durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad por daños ocasionados por actos u omisiones.

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 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 13.b de las presentes notas explicativas la Sociedad no dispone de personal propio. En consecuencia, ni al 30 de junio de 2021 ni al 31 de diciembre de 2020 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 han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**e) Modificación o resolución de contratos**

Durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad Dominante y su Accionista Mayoritario o Administradores.

**15. Otra información****a) Honorarios de auditoría de cuentas**

Los honorarios relativos a 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 común o gestión, han ascendido, al cierre de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, a:

	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	Junio 2021	Junio 2020
Servicios de auditoría	21	29
Otros servicios de Verificación	-	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>21</b>	<b>29</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**b) Hechos posteriores**

A fecha de preparación de las presentes notas explicativas, no existen hechos posteriores relevantes que afecten al contenido de estas que no hayan sido desglosados en las presente notas explicativas.

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.



---

D. Martin Paul Galliver

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la anterior, presente y dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.



---

D. Álvaro Baena Zoccola

Vocal del Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las dos anteriores, la presente y una hoja sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.



---

Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga  
Vocal del Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las tres anteriores y la presente por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.



D. Daniel Louis Wanek

Vocal del Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

### ANEXO 1:

A continuación, se detallan los estados contables provisionales de la Sociedad con fecha 12 de enero de 2021, 9 de febrero de 2021 y 25 de febrero de 2021 formulados por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de 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 12 de enero de 2021:

#### Balance de situación:

ACTIVO	12/01/2021	PASIVO	12/01/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
Inversiones inmobiliarias-	10.535	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.479	Capital escriturado	10.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	-	Prima de emisión	27.659
Instrumentos de patrimonio	-	Reservas-	1.757
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Reserva legal	1.312
Otros activos financieros a largo plazo	140	Otras reservas	445
<b>Total activo no corriente</b>	<b>10.675</b>	Acciones y participaciones en acciones propias	(75)
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	22.951
		(Dividendo a cuenta)	(287)
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>62.997</b>
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
		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
		<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>552</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	84	Deudas a corto plazo con empresas 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
<b>Total activo corriente</b>	<b>53.060</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>186</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>63.735</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>63.735</b>

Nota: Miles de euros

#### Cuenta de resultados:

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

Nota: Miles de euros

## Estado contable provisional a 9 de febrero de 2021:

### Balance de situación:

ACTIVO	09/02/2021	PASIVO	09/02/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
Inversiones inmobiliarias-	10.525	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.469	Capital escriturado	10.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	-	Prima de emisión	3.660
Instrumentos de patrimonio	-	Reservas-	1.757
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Reserva legal	1.312
Otros activos financieros a largo plazo	140	Otras reservas	445
<b>Total activo no corriente</b>	<b>10.665</b>	Acciones y participaciones en acciones propias	(75)
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	22.735
		(Dividendo a cuenta)	(19.287)
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>19.782</b>
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
		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
		<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>552</b>
		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		Deudas a corto plazo con empresas del Grupo-	79
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	124	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	79
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	28	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	2.029
Otros créditos con las Administraciones Públicas	96	Proveedores	52
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	11.653	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.977
Tesorería	11.653	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>2.108</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>11.777</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>22.442</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.442</b>		

Nota: Miles de euros

### Cuenta de resultados:

	09/02/2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>	
Importe neto de la cifra de negocios	199
Prestación de servicios	199
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(341)</b>
Servicios exteriores	(325)
Inbntos	(14)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(2)
Amortización del Inmovilizado	(10)
<b>Resultado de explotación - Beneficio / (Pérdida)</b>	<b>(152)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(2)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>22.889</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	22.889
<b>Resultado financiero - Beneficio / (Pérdida)</b>	<b>22.887</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>	<b>22.735</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>	<b>22.735</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>	<b>22.735</b>

Nota: Miles de euros

## Estado contable provisional a 25 de febrero de 2021:

### Balance de situación:

ACTIVO	25/02/2021	PASIVO	25/02/2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
Inversiones inmobiliarias-	10.525	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	
Terrenos	5.056	Capital -	10.606
Construcciones	5.469	Capital escriturado	10.606
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	-	Prima de emisión	3.661
Instrumentos de patrimonio	-	Reservas-	1.757
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Reserva legal	1.317
Otros activos financieros a largo plazo	140	Otras reservas	445
<b>Total activo no corriente</b>	<b>10.665</b>	Acciones y participaciones en acciones propias	(75)
		Otras aportaciones de los accionistas	386
		Resultado del ejercicio	22.759
		(Dividendo a cuenta)	(22.194)
		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>16.900</b>
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
		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
		<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>552</b>
		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		Deudas a corto plazo con empresas del Grupo-	79
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-	124	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	79
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	28	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	2.331
Otros créditos con las Administraciones Públicas	96	Proveedores	54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	9.073	Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.277
Tesorería	9.197	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>2.410</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>9.197</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>19.862</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>19.862</b>		

Nota: Miles de euros

### Cuenta de resultados:

	25/02/2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>	
Importe neto de la cifra de negocios	199
Prestación de servicios	199
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(345)</b>
Servicios exteriores	(329)
Tributos	(14)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(2)
Amortización del inmovilizado	(10)
<b>Resultado de explotación - Beneficio / (Pérdida)</b>	<b>(156)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(2)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(2)
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de Instrumentos financieros</b>	<b>22.917</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	22.917
<b>Resultado financiero - Beneficio / (Pérdida)</b>	<b>22.915</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>	<b>22.759</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>	<b>22.759</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>	<b>22.759</b>

Nota: Miles de euros

**DILIGENCIA** para hacer constar que el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 3, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.

A efectos aclaratorios, los documentos mencionados en este párrafo no serán objeto de revisión limitada por los auditores.



---

D. Martin Paul Galliver

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

**DILIGENCIA** para el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 3 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la anterior, presente y dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.

A efectos aclaratorios, los documentos mencionados en este párrafo no serán objeto de revisión limitada por los auditores.



---

D. Álvaro Baena Zoccola

Vocal del Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

**DILIGENCIA** para hacer constar que el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 3, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las dos anteriores, la presente y una hoja sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.

A efectos aclaratorios, los documentos mencionados en este párrafo no serán objeto de revisión limitada por los auditores.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga  
Vocal del Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

**DILIGENCIA** para hacer constar que el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2021 y (iii) comprenden 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 3, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las tres anteriores y la presente por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2021.

A efectos aclaratorios, los documentos mencionados en este párrafo no serán objeto de revisión limitada por los auditores.



D. Daniel Louis Wanek

Vocal del Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.