

Barcelona, 29 de octubre de 2020

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en dicho segmento, por medio de la presente, publica la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2020:

- Informe de Revisión Limitada de los Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados Financieros Intermedios Consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo Individuales Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

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

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

D. Martin Paul Galliver

Presidente del Consejo de Administración

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

Informe de revisión limitada sobre  
Estados Financieros Intermedios  
Consolidados Completos a  
30 de junio de 2020

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS 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 consolidados adjuntos de Hadley Investments SOCIMI, S.A. ("la Sociedad") y Sociedad Dependiente ("el Grupo"), que comprenden el balance de situación consolidado a 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo que se identifica en la Nota 3.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 consolidados 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 consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Hadley Investments SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**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

28 de octubre de 2020

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2020**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30/06/2020	31/12/2019	PASIVO	Notas explicativas	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Inmovilizado material-</b>		<b>48</b>	<b>46</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Instalaciones Técnicas y Otro Inmovilizado Material		48	46	<b>Capital -</b>		<b>10.606</b>	<b>10.606</b>
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>Nota 6</b>	<b>46.439</b>	<b>46.740</b>	Capital escriturado		10.606	10.606
Terrenos		18.553	18.553	<b>Prima de emisión</b>		<b>27.659</b>	<b>27.659</b>
Construcciones		27.886	28.187	<b>Reservas-</b>		<b>1.296</b>	<b>1.217</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>Nota 8</b>	<b>368</b>	<b>437</b>	Reserva legal		1.312	1.233
Otros activos financieros a largo plazo		368	437	Otras reservas		(16)	(16)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>46.855</b>	<b>47.223</b>	<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>		<b>414</b>	<b>167</b>
				<b>Otras aportaciones de los accionistas</b>		<b>386</b>	<b>386</b>
				<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>426</b>	<b>1.040</b>
				<b>(Dividendo a cuenta)</b>		<b>(287)</b>	<b>(669)</b>
				<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>Nota 9</b>	<b>40.500</b>	<b>40.406</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>Nota 11</b>	<b>115</b>	<b>115</b>
				Otros pasivos financieros		115	115
				<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>Notas 11 y 14.b</b>	<b>5.957</b>	<b>7.170</b>
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		5.957	7.170
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>6.072</b>	<b>7.285</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Anticipos de Proveedores-</b>		<b>54</b>	<b>-</b>	<b>Deudas a corto plazo-</b>	<b>Nota 11</b>	<b>270</b>	<b>289</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>429</b>	<b>62</b>	Otros pasivos financieros		270	289
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		368	38	<b>Deudas a corto plazo con empresas del Grupo-</b>	<b>Notas 11 y 14.b</b>	<b>510</b>	<b>42</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 12.a</b>	61	24	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		510	42
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	<b>Nota 8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>308</b>	<b>1.457</b>
Otros activos financieros		2	2	Proveedores		292	237
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>30</b>	<b>41</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 12.a</b>	1	1.206
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>		<b>289</b>	<b>2.151</b>	Anticipos de clientes		15	13
Tesorería		289	2.151	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.088</b>	<b>1.788</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>804</b>	<b>2.256</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>47.660</b>	<b>49.479</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>47.660</b>	<b>49.479</b>				

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2020.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de Euros)

	Notas	Enero - Junio 2020	Enero - Junio 2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 13</b>	<b>1.899</b>	<b>2.468</b>
Prestación de servicios		1.899	1.981
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		-	487
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(958)</b>	<b>(906)</b>
Servicios exteriores		(691)	(653)
Tributos		(113)	(143)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 5.2</b>	(154)	(110)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(301)</b>	<b>(299)</b>
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>639</b>	<b>1.263</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>Notas 11 y 14.a</b>	<b>(213)</b>	<b>(258)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(213)	(258)
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>		<b>(213)</b>	<b>(258)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>		<b>426</b>	<b>1.005</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 12</b>	-	-
<b>Resultado del periodo precedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>		<b>426</b>	<b>1.005</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>		<b>426</b>	<b>1.005</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 intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO**

(Miles de Euros)

	Enero-Junio 2020	Enero-Junio 2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)</b>	<b>426</b>	<b>1.005</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>426</b>	<b>1.005</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 consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

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

	Notas	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>10.606</b>	<b>34.959</b>	<b>738</b>	<b>(167)</b>	<b>386</b>	<b>(3.834)</b>	<b>4.996</b>	<b>47.684</b>
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	1.040	1.040
Distribución del resultado:									
A dividendos	<b>Nota 9</b>	-	-	-	-	-	3.834	(4.183)	(349)
A reserva legal		-	-	465	-	-	-	(465)	-
A reservas en sociedades consolidadas		-	-	14	334	-	-	(348)	-
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	<b>Nota 1 y 9</b>	-	(7.300)	-	-	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo a cuenta	<b>Nota 4 y 9</b>	-	-	-	-	-	(669)	-	(669)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Nota 9</b>	<b>10.606</b>	<b>27.659</b>	<b>1.217</b>	<b>167</b>	<b>386</b>	<b>(669)</b>	<b>1.040</b>	<b>40.406</b>
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	-	426	426
Distribución del resultado:									
A dividendos	<b>Notas 4, 9 y 12.d</b>	-	-	-	-	-	669	(713)	(44)
A reserva legal		-	-	79	-	-	-	(79)	-
A reservas en sociedades consolidadas		-	-	-	247	-	-	(247)	-
Distribución de dividendo a cuenta	<b>Nota 9</b>	-	-	-	-	-	(287)	-	(287)
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>	<b>Nota 9</b>	<b>10.606</b>	<b>27.659</b>	<b>1.296</b>	<b>414</b>	<b>386</b>	<b>(287)</b>	<b>426</b>	<b>40.500</b>

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 consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERÍODO DE  
SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de Euros)

	Notas	Enero - Junio 2020	Enero - Junio 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>(821)</b>	<b>776</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>426</b>	<b>1.005</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>668</b>	<b>180</b>
- Amortización del inmovilizado	<b>Nota 6</b>	301	299
- Variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 5.c</b>	154	110
- Gastos financieros	<b>Notas 11 y 14.a</b>	213	258
- Ingresos acuerdo de concesión	<b>Notas 9 y 11</b>	-	(487)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(1.734)</b>	<b>(43)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(521)	(75)
- Anticipos a Proveedores		(54)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		57	60
- Otros pasivos corrientes		(1.222)	(16)
- Otros activos y pasivos no corrientes		6	(12)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(182)</b>	<b>(366)</b>
- Pagos de intereses		(182)	(366)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>67</b>	<b>1.202</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(25)</b>	<b>(4)</b>
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 8</b>	(25)	(4)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>92</b>	<b>1.206</b>
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 8</b>	92	-
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	<b>Nota 8</b>	-	1.206
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(1.107)</b>	<b>(2.661)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(776)</b>	<b>(2.222)</b>
- Amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 11</b>	(776)	(2.222)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(331)</b>	<b>(439)</b>
- Dividendos	<b>Notas 4 y 9.h</b>	(331)	(439)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>(1.861)</b>	<b>(683)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.151	1.286
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		289	603

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 consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

### **1. Información general sobre el Grupo**

Hadley Investments SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad Dominante" o "Hadley") se constituyó el día 5 de septiembre de 2013 por tiempo indefinido, situándose su domicilio social en la calle Crtra. De Esplugas 225, Cornellà de Llobregat, de Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Al 30 de junio de 2020, Hadley Investments SOCIMI, S.A. es Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Hadley Investments SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Sardes Holdco, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

*Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante desde su constitución:*

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



- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad Dominante.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se elevó a público una ampliación de capital social de la Sociedad Dominante por importe de 4.940 miles de euros junto con una prima de emisión de 21.770 miles de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria del, 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 sitios en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 6) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 8), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.
- Con fecha 30 de junio de 2015 el, entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros.

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

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

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

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

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

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

- Con fecha 7 de junio de 2017 se formalizó una ampliación de capital social en la Sociedad Dominante por importe de 5.606 miles de euros, mediante la emisión de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,28 euros por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por el, entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante, Stirling Adjacent Investments S.à r.l, mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a la Sociedad Dominante. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017.
- Con fecha 9 de junio de 2017 el, hasta entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante, Stirling Adjacent Investments S.à r.l., formalizó la venta de 325.204 acciones de la Sociedad Dominante en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), perdiendo ésta, de esta forma, el carácter de unipersonal. La Sociedad Dominante otorgó escritura pública para comunicar dicha pérdida de unipersonalidad con fecha 4 de septiembre de 2017, en cumplimiento con el artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil y el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Con fecha 29 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante decidió distribuir una parte de la prima de emisión por importe de 300 miles de euros.
- Con fecha 26 de junio de 2018 y 3 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas decidió distribuir sendos dividendos extraordinarios mediante la distribución de una parte de la prima de emisión por importe de 4.020 y 2.500 miles de euros, respectivamente.
- Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante decidió distribuir un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión por importe de 7.200 miles de euros, así como reasignar 100 miles de euros de dividendo a cuenta previamente distribuidos de forma que, finalmente, el citado importe se entendiese distribuido como parte de la prima de emisión.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **Régimen de SOCIMI**

Con fecha 16 de junio de 2014 el Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2014, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por la Sociedad Dominante ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 17 de junio de 2014. En consecuencia, Hadley se encuentra acogida a un régimen fiscal especial por el que se deben cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes

inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de Inversión:

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

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

4. Obligación de Distribución del resultado: el Grupo deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de Información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas



Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al 30 de junio de 2020, se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondría que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, las sociedades del Grupo estarán obligadas a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

## **2. Sociedad Dependiente**

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

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

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

Con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento de Sardes Holdco, S.L.U. al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2017, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por dicha sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 27 de mayo de 2017.

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

	Miles de Euros
Nombre	Sardes Holdco, S.L. (*)
Dirección	Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I, 3ª Planta, Madrid
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee: Directamente	100%
Capital	2.964
Prima de asunción	26.640
Reservas	127
Resultados negativos de ej. anteriores	(60)
Resultados netos del período	342

(\*) Información a 30 de junio de 2020, no auditada. Las cuentas anuales correspondientes al 31 de diciembre de 2019 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

### **3. Bases de presentación de las notas explicativas**

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

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

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



## **b) Imagen fiel**

Las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2020, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

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

## **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas 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 Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y juicios críticos se refieren a:

- Situación financiera y evolución de los impactos derivados del COVID-19 (Nota 2-g)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.c).
- La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y, en su caso, del deterioro de valor a registrar (Nota 5.c).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 5.e).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 5.i).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 5.j y 12.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

## **e) Agrupación de partidas**

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

#### **f) Comparación de la información**

La información contenida en las notas explicativas adjuntas referida al 30 de junio de 2020, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2019 para el balance de situación y el estado de cambios en el patrimonio neto y al 30 de junio de 2019 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo, todos ellos, consolidados.

#### **g) Situación financiera e información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19**

Al 30 de junio de 2020 el Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo por importe de 284 miles de euros como consecuencia, principalmente, del vencimiento inicialmente previsto en el corto plazo del préstamo que la Sociedad Dominante mantiene con el Socio Mayoritario, Stirling Adjacent Investment S.à r.l., por importe de 510 miles de euros. En este sentido, en la formulación de las presentes notas explicativas, los Administradores han considerado el plan de tesorería previsto en el corto plazo, el cual, considerando las directrices de reducción de costes implementadas para mitigar los impactos del COVID-19, contempla la generación de recursos suficientes para atender al pago de la deuda en su vencimiento.

Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante, como representantes en el Órgano de Administración del Socio Mayoritario, han considerado, de acuerdo con lo previsto en el contrato de financiación descrito en la Nota 11, la posibilidad de extender de manera automática la fecha de vencimiento de dicho préstamo por un período adicional de un año o más años si, como consecuencia de la incertidumbre todavía existente, la evolución de los flujos de caja del Grupo fuese sustancialmente distinta respecto a la estimada en el plan de tesorería actualmente considerado.

En este sentido, desde el inicio de la propagación de la pandemia, el Grupo ha puesto en marcha una serie de acciones tendentes a mitigar el impacto económico y financiero de la crisis, las cuales tratan de reducir los costes operativos y generales y que, junto con una constante supervisión y adecuada gestión de los contratos de alquiler actualmente firmados, han permitido que el impacto negativo en resultados derivado del COVID-19 haya sido limitado.

#### **4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante**

Dado el objeto de los presentes estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2020, al tratarse un período intermedio.

A efectos informativos, no obstante, se hace constar que con fecha 16 de marzo de 2020, previa propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, la Junta General de Accionistas ha decidido distribuir un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 287 miles de euros.

Los estados contables provisionales de la Sociedad Dominante formulados por los Administradores con fecha 16 de marzo de 2020 (Anexo I) de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de Ley de Sociedades de Capital ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
	16/03/2020
Existencias	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	101
Inversiones financieras a corto plazo	-
Tesorería	1.417
Pasivos a corto plazo	(187)
<b>Fondo de Maniobra</b>	<b>1.331</b>

Adicionalmente, la cantidad distribuida de 287 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.

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo 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) Principios de consolidación aplicados**

#### *Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación -*

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

#### *Homogeneización de partidas -*

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

### **b) Inmovilizado intangible**

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

#### *Aplicaciones informáticas*

El Grupo registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un período de 5 años.

### *Deterioro de valor de activos intangibles*

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del Fondo de Comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

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

Al 30 de junio de 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante no han detectado indicios de deterioro en el valor del inmovilizado intangible.

### **c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a un año. No existe coste financiero capitalizado al 30 de junio de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019.

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50



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

Las inversiones inmobiliarias se valoran en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. Las valoraciones al 31 de diciembre de 2019 fueron llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.

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

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

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

Los ingresos devengados durante los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.899 y 1.981 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

#### **d) Arrendamientos**

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

### *Arrendamiento operativo*

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

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del 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 el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del 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 consolidada en la fecha de pago.

## **e) Instrumentos financieros**

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

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

### **Activos financieros -**

#### *Clasificación -*

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

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

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



En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al 30 de junio de 2020 el Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 1.276 miles de euros (1.122 miles de euros al 31 de diciembre de 2019), a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos re-facturados y la renta variable de uno de sus clientes, así como el cobro de ciertas mensualidades facturadas durante los meses en los que ha estado vigente el Estado de Alarma. En este sentido y, salvo por el riesgo de cobro anteriormente mencionado, la situación derivada del COVID-19 no ha tenido un impacto significativo sobre las operaciones del Grupo a 30 de junio de 2020, no siendo relevante el número de solicitudes de moratorias o condonaciones de rentas recibido.

#### *Acuerdo de concesión, derecho de cobro -*

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

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

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

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

En este sentido, de acuerdo con lo indicado en la Nota 8 de las notas explicativas adjuntas, la Sociedad Dominante materializó durante el ejercicio 2019 la enajenación de los inmuebles registrados bajo esta categoría.

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

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

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

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

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

**f) Efectivo y medios equivalentes**

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

**g) Corriente / no corriente**

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los ingresos vinculados a incentivos o 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 el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

**h) Moneda funcional**

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

**i) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las 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 del Grupo.



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 consolidados, 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 el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### **j) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

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 2020, el Grupo ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

#### **k) Ingresos y gastos**

##### *Criterio general -*

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

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

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

##### *Contratos de concesión, derecho de cobro-*

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

#### **l) Transacciones con vinculadas**

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

#### **m) Costes repercutidos a arrendatarios**

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



arrendatarios de los inmuebles. El Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La facturación por estos conceptos al 30 de junio de 2020 ha ascendido a 110 miles de euros (283 miles de euros al 30 de junio de 2019).

**n) Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

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

**6. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2019 y el 30 de junio de 2020, 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 2020**

	Miles de Euros		
	31/12/2019	Adiciones	30/06/2020
<b>Coste:</b>			
Terrenos	18.553	-	18.553
Construcciones	30.110	-	30.110
	<b>48.663</b>	-	<b>48.663</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(1.923)	(301)	
	<b>(1.923)</b>	<b>(301)</b>	
<b>Neto:</b>			
Terrenos	18.553	-	18.553
Construcciones	28.187	(301)	27.886
<b>Total neto</b>	<b>46.740</b>	<b>(301)</b>	<b>46.439</b>



## Ejercicio 2019

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

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

En este sentido, el importe registrado en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 se corresponde, por un lado, con 2 inmuebles ubicados en las localidades de Tenerife y Palma de Mallorca propiedad de la Sociedad Dominante y, por otro lado, con 9 promociones residenciales ubicadas entre la Comunidad de Madrid, Cataluña, la Comunidad Valenciana y Andalucía, propiedad de la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 1.899 y 1.981 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a), durante los períodos intermedios de seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y el 30 de junio de 2019.

Al 30 de junio de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados con fecha 31 de diciembre de 2019 por expertos independientes (Nota 5.c), la valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo no presenta indicios de deterioro. El valor de mercado de las mismas de acuerdo con los informes de valoración obtenidos a 31 de diciembre de 2019, asciende a 86.302 miles de euros. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han considerado la incertidumbre derivada del COVID-19 en la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. En este contexto, han llevado a cabo un análisis de sensibilidad sobre las valoraciones realizadas al cierre del ejercicio anterior del que se desprende que una eventual disminución del 10% en el valor de mercado de los inmuebles respecto del determinado en dichos informes de valoración, no supondría la necesidad de registro de deterioro alguno sobre las inversiones inmobiliarias del Grupo y, en consecuencia, no tendría efecto sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

### Tipo de inversiones y destino de las mismas

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

### 30 de junio de 2020

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas, garajes y trasteros	31.307	23.319
Locales y Naves industriales	13.617	13.617
<b>Total</b>	<b>44.924</b>	<b>36.936</b>

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	31.915	23.927
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
<b>Total</b>	<b>44.924</b>	<b>36.936</b>

### 31 de diciembre de 2019

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

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	31.915	27.691
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
<b>Total</b>	<b>44.924</b>	<b>40.700</b>

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2020 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **7. Arrendamientos**

Al 30 de junio de 2020, todos los arrendamientos operativos de viviendas, plazas de garaje y trasteros que el Grupo tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de seis meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables significativas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.



En cuanto a los arrendamientos de locales y naves industriales, al 30 de junio de 2020 y al 30 de junio de 2019, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	Miles de Euros		
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019 (*)
Menos de un año	840	840	3.237
Entre uno y cinco años	458	878	11.509
<b>Total</b>	<b>1.298</b>	<b>1.718</b>	<b>14.746</b>

(\*) Incluía las rentas asociadas a las infraestructuras arrendadas al Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA), registradas como "Acuerdo de concesión, derecho de cobro" de acuerdo con sus términos contractuales (Nota 8) y que fueron enajenadas por el Grupo durante el ejercicio 2019.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos corresponden a los locales y activos descritos en la Nota 6 de las presentes notas explicativas.

## **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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

### **30 de junio de 2020**

	Miles de Euros	
	No Corriente	
	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	370	370
<b>Saldo a 30 de junio de 2020</b>	<b>370</b>	<b>370</b>

### **31 de diciembre de 2019**

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	437	437
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>437</b>	<b>437</b>

Hasta la fecha de su enajenación, materializada con fecha 14 de noviembre de 2019, el Grupo calificaba los acuerdos firmados con el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") mediante los que se alquilaban al citado organismo público los edificios destinados a la vivienda que la Sociedad Dominante adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida "Acuerdo de concesión, derecho de cobro", por lo que había reconocido una cuenta a cobrar

por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento, descontados al tipo de interés implícito del proyecto.

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

- Incrementándose por los servicios prestados de operación y mantenimiento realizados durante el ejercicio, por la capitalización del interés implícito asociado al derecho de cobro a largo plazo y, finalmente, por los costes de obra, en caso de producirse. El ingreso reconocido por el Grupo por este concepto en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ascendió a 487 miles de euros (Nota 13.a).
- Reduciéndose, por otro lado, por la renta que la Sociedad Dominante recibía del IVIMA por la explotación de aquellas infraestructuras sujetas al contrato de concesión.

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

## **9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios**

### ***a) Capital social***

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 10.606.060 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo Stirling Adjacent Investments S.à r.l. su accionista significativo o mayoritario al ostentar una participación directa del 96,87% en su capital social.

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

### ***b) Prima de emisión***

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

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

Con fecha 19 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 7.200 miles de euros con cargo a la prima de emisión. Asimismo, se aprobó la reasignación de una parte de los dividendos a cuenta del ejercicio 2019, en concreto la cuantía de 100 miles de euros, de forma que ésta se entiendo distribuida en concepto de prima de emisión en lugar de dividendo a cuenta.

Con ello, al 30 de junio de 2020 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 27.659 miles de euros.



### **c) Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2020 y al cierre del ejercicio 2019, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

### **d) Otras aportaciones de los Accionistas**

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

### **e) Aportación al resultado consolidado**

Sociedades del Grupo	Miles de Euros		
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
<b>Sociedad Dominante:</b> Hadley Investments SOCIMI, S.A.	84	277	574
<b>Sociedades consolidadas por Integración global:</b> Sardes Holdco, S.L.U.	342	763	431
<b>Total</b>	<b>426</b>	<b>1.040</b>	<b>1.005</b>

### **f) Limitaciones a la distribución de dividendos**

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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



### **g) Distribución de dividendos**

Con fecha 16 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe conjunto de 287 miles de euros (véase Nota 4). El dividendo se ha hecho efectivo con anterioridad al 30 de junio de 2020.

Por su parte, el resultado del ejercicio 2019 se distribuyó mediante tres dividendos a cuenta por importe conjunto de 669 miles de euros aprobados durante el ejercicio 2019 y un dividendo adicional por importe de 44 miles de euros aprobado con fecha 16 de marzo de 2020.

### **10. Provisiones y contingencias**

Al 30 de junio de 2020 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados adjuntos.

### **11. Deudas a largo y corto plazo**

#### **a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" y "Deudas corrientes" al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Otros pasivos financieros	385	404
Préstamos con empresas del Grupo	6.467	7.170
<b>Total</b>	<b>6.852</b>	<b>7.574</b>

#### *Préstamo con empresas del Grupo de la Sociedad Dominante-*

Con fecha 19 de junio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con su Accionista Mayoritario por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021 si bien, de acuerdo con lo contractualmente establecido, existe la posibilidad de extender de manera automática la fecha de vencimiento por un período adicional de un año o más años si ambas partes así lo requieren. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente sin penalización alguna. En este sentido, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo las siguientes operaciones de cancelación anticipada del mismo desde su formalización:

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



- Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante llevó a cabo amortizaciones anticipadas del principal del préstamo por importe conjunto de 1.699 miles de euros. Dichas cancelaciones de deuda supusieron, adicionalmente, la liquidación de intereses devengados y no liquidados acumulados por importe de 167 miles de euros.
- Finalmente, mediante un pago realizado durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo amortización anticipada del principal del préstamo por importe de 626 miles de euros, los intereses devengados durante el periodo intermedio de seis meses han ascendido a 30 miles de euros.

En consecuencia, y una vez formalizadas las operaciones anteriores, la deuda mantenida por la Sociedad Dominante al 30 de junio de 2020, correspondiente con el principal pendiente del préstamo y los intereses devengados y no liquidados a la fecha, asciende a 510 miles de euros. Dicha deuda se clasifica en el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto toda vez que la misma tiene vencimiento previsto para el 19 de junio de 2021.

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

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

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

En este sentido, durante los ejercicios 2018 y 2019 la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. canceló anticipadamente el préstamo mediante varios pagos por importe conjunto de 603 y 690 miles de euros, respectivamente. Asimismo, durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se ha llevado a cabo una nueva amortización anticipada del principal por importe de 150 miles de euros. Los intereses devengados al 30 de junio de 2020 han ascendido a 183 miles de euros y han sido íntegramente liquidados.

En consecuencia y, una vez formalizadas las operaciones anteriores, al 30 de junio de 2020 el importe del epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" asciende a 5.957 miles de euros. Dicho importe, se corresponde íntegramente con el principal pendiente del préstamo.

#### *Otros pasivos financieros-*

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



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

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

- Riesgos de mercado: De acuerdo con lo indicado en la Nota 2-g, el mayor riesgo para el Grupo al 30 de junio de 2020 se corresponde con la incertidumbre respecto a la evolución del mercado inmobiliario y la situación de liquidez de los inquilinos en el contexto de crisis actualmente existente derivado de la COVID-19. En este sentido, debe considerarse que toda inversión realizada por el Grupo ha llevado aparejado un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo en cuestión tanto a corto como a largo plazo. Dicho análisis ha contemplado el entorno económico y financiero en el que desarrollaba su actividad. Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua. La constante supervisión de la evolución de la situación, junto con la adecuada gestión de riesgos descrita, ha permitido que el impacto para el Grupo derivado del coronavirus pueda calificarse como limitado al 30 de junio de 2020.
- Riesgo de tipo de interés: Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene préstamos recibidos por su Accionista Mayoritario a tipo de interés fijo.
- Riesgo de liquidez: Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con su Accionista Mayoritario.
- Riesgo de crédito: Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.
- Riesgo fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Según se indica en la Nota 1, desde el 13 de junio de 2016 la Sociedad Dominante se encuentra inscrita en el MaB, por lo que, al 30 de junio de 2020, la Sociedad Dominante ha cumplido con todos los requisitos del régimen especial de SOCIMI y resulta de plena aplicación para todos los ejercicios disfrutados hasta este momento.

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

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

### **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.

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores (*)	22,68	27,62
Ratio de operaciones pagadas	13,85	27,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,28	33,36
	Importe en miles de Euros	Importe en miles de Euros
Total pagos realizados	888	2.418
Total pagos pendientes	65	172

(\*) Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores no se han tenido en cuenta aquellos saldos de acreedores comerciales correspondientes a provisiones por facturas pendientes de recibir y que, al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, ascienden a 144 y 105 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción

de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de los estados financieros intermedios consolidados), 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	
	30/06/2020	31/12/2019
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	24	24
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	37	-
<b>Total deudores</b>	<b>61</b>	<b>24</b>
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	-	11
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	1	1.195
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	-	-
<b>Total acreedores</b>	<b>1</b>	<b>1.206</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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Resultado contable antes de impuestos	426	1.040
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 2020 la

Sociedad Dominante y la sociedad dependiente tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos 4 ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios consolidados 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 las sociedades 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 consolidado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1 miles de euros los cuales se compensaron con el resultado del ejercicio 2014, así como los costes asociados a la ampliación de capital descrita 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 del 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2020	31/12/2019
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	1.296	1.217
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
<b>Total reservas</b>	<b>1.296</b>	<b>1.217</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 Dominante 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 considera el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 que ha sido distribuido por la Sociedad Dominante de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.

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 Dominante 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, entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante 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, entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante 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 31 de abril de 2017 el, entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante 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 aplicó 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 Dominante 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. Se ha aplicado 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 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%.

Con fecha 26 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018, una vez deducido el dividendo a cuenta repartido durante el ejercicio 2018 por importe total de 3.834 miles de euros, destinándose 465 miles de euros a reservas y el resto a dividendos por importe de 349 miles de euros. Se aplicó una retención del 10% sobre dichos dividendos.

Con fecha 16 de marzo de 2020, se ha aprobado la distribución de un nuevo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 44 miles de euros sobre el que se ha aplicado una retención del 10%.

Con fecha 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2019, una vez deducido el dividendo a cuenta repartido durante los ejercicios 2019 y 2020 por importe conjunto de 713 miles de euros, destinándose 79 miles de euros a reservas.

En este sentido, el Grupo 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 Dominante 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 sobre el dividendo distribuido del 19%

- 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.

La Sociedad Dominante no ha distribuido, desde su constitución, 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 de aprobación	Importe distribuido (Miles de euros)
30/06/2015	1.362
15/04/2016	2.026
21/10/2016	1.053
31/05/2017	970
26/06/2018	4.862
03/12/2018	175
20/12/2018	300
20/02/2019	274
22/05/2019	165
26/06/2019	349
10/09/2019	330
16/03/2020 (*)	44

(\*) No se considera el dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 que ha sido distribuido por la Sociedad Dominante de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.



- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley así como identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Fecha de adquisición de los inmuebles	Identificación del activo
20 de junio de 2014 20 de junio de 2014 30 de mayo de 2017 30 de mayo de 2017	Inmueble en Palma de Mallorca Inmueble en Tenerife Inmueble en Málaga Inmueble en Madrid Inmueble en Madrid Inmueble en Valencia Inmueble en Alicante Inmueble en Badalona Inmueble en Sabadell Inmueble en Terrassa Inmueble en Gerona

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.

Desde la constitución de la Sociedad Dominante 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 del Grupo se centra, básicamente, en Madrid, Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Islas Baleares y en las Islas Canarias siendo su distribución por actividades a 30 de junio de 2020 y 2019 la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	Junio 2020	Junio 2019
Arrendamiento de inmuebles (Notas 5.c y 6)	1.899	1.981
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	-	455
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	-	32
<b>Total</b>	<b>1.899</b>	<b>2.468</b>

De acuerdo con lo indicado en la Nota 8, los ingresos registrados en las partidas "Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión" e "Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión" durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se correspondían con los acuerdos firmados con el Instituto de Vivienda de Madrid ("IVIMA") para el alquiler de dos edificios destinados a la vivienda. Al respecto y, tomando en consideración que ambos inmuebles fueron enajenados por el Grupo con fecha 14 de noviembre de 2019, no se han reconocido ingresos por este concepto al 30 de junio de 2020.

#### **b) Gastos de personal**

El Grupo no tiene personal propio. La gestión administrativa del Grupo, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad, es efectuada por Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. y por Bservicer Básico S.L.

### **14. Operaciones y saldos con vinculadas**

#### **a) Operaciones con vinculadas**

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

##### **30 de junio de 2020**

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	Total
	Intereses por créditos	
Stirling Adjacent Investment S.à r.l.	213	213
<b>Total</b>	<b>213</b>	<b>213</b>

**30 de junio de 2019**

Transacciones	Miles de Euros	
	Gastos	Total
	Intereses por créditos	
Stirling Adjacent Investment S.à r.l.	258	258
<b>Total</b>	<b>258</b>	<b>258</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 2020 por los préstamos concedidos por el Accionista Mayoritario descritos 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 consolidado adjunto al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

**30 de junio de 2020**

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	No Corriente	Corriente	
	Préstamos (Nota 11)	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)
Stirling Adjacent Investment S.à r.l	5.957	437	73
<b>Total</b>	<b>5.957</b>	<b>437</b>	<b>73</b>

**31 de diciembre de 2019**

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

**c) Retribuciones a los Administradores**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido retribución alguna por parte del Grupo durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ni durante el ejercicio 2019 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 2020 y el ejercicio 2019 el Grupo no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de



responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad Dominante por daños ocasionados por actos u omisiones.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 3 hombres y 1 mujer.

Por su parte, de acuerdo a lo descrito en la Nota 13.b de las presentes notas explicativas consolidadas el Grupo no dispone de personal propio. En consecuencia, ni al 30 de junio de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019 existe personal correspondiente a Alta Dirección.

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

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

**e) Modificación o resolución de contratos**

Durante el período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 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 del Grupo, 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 2020 y 30 de junio de 2019, a:

	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	Junio 2020	Junio 2019
Servicios de auditoría	29	28
Otros servicios de Verificación	-	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>29</b>	<b>28</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.

Barcelona, a 27 de octubre de 2020

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 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 2020.

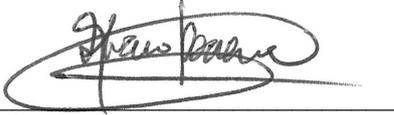


---

D. Martin Paul Galliver

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 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 2020.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Álvaro Baena Zoccola', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

D. Álvaro Baena Zoccola

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 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 2020.



---

Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

**DILIGENCIA** para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 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 2020.



---

D. Daniel Louis Wanek

## ANEXO 1:

A continuación, se detallan los estados contables provisionales de la Sociedad Dominante con fecha 16 de marzo de 2020 formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante 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 16 de marzo de 2020 (en miles de euros)

#### Balance de situación:

#### HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

ACTIVO	16/03/2020	PASIVO	16/03/2020
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
<b>Inmovilizado intangible:</b>		<b>FONDOS PROPIOS:</b>	
Aplicaciones Informáticas		Capital	10.606
Inversiones inmobiliarias	10.640	Capital escriturado	10.606
Terrenos	5.056	Prima de emisión	27.659
Construcciones	5.584	<b>Reservas-</b>	<b>1.233</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	29.604	Reserva legal	1.233
Instrumentos de patrimonio	29.604	Otras reservas	-
Inversiones financieras a largo plazo-	140	Otros Instrumentos de Patrimonio	(19)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		Otras aportaciones de los accionistas	396
Otros activos financieros a largo plazo	140	Resultado ejercicios anteriores	793
		Resultado del ejercicio	198
		(Dividendo a cuenta)	(669)
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>		<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>40.190</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>40.384</b>		
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
		Deudas a largo plazo-	115
		Otros pasivos financieros	115
		<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>1.063</b>
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	1.063
		<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1.178</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	100	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>187</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	63	Proveedores	102
Otros créditos con las Administraciones Públicas	37	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	53
Inversiones financieras a corto plazo		Otras deudas con las Administraciones Públicas	32
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		<b>Total pasivo corriente</b>	<b>187</b>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	1.071		
Tesorería	1.071		
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.171</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>41.555</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>41.555</b>		

Nota: Miles de euros

#### HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

(Miles de Euros)

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

Nota: Miles de euros



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN A 30 DE JUNIO DE 2020**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>10.598</b>	<b>10.660</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>		
Terrenos	5.056	5.056	Capital -	<b>10.606</b>	<b>10.606</b>
Construcciones	5.542	5.604	Capital escriturado	10.606	10.606
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>29.604</b>	<b>29.604</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>27.659</b>	<b>27.659</b>
Instrumentos de patrimonio	29.604	29.604	<b>Reservas-</b>	<b>1.296</b>	<b>1.217</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>140</b>	<b>232</b>	Reserva legal	1.312	1.233
Otros activos financieros a largo plazo	140	232	Otras reservas	(16)	(16)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>40.342</b>	<b>40.496</b>	<b>Otras aportaciones de los accionistas</b>	<b>386</b>	<b>386</b>
			<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>431</b>	<b>793</b>
			<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>(287)</b>	<b>(669)</b>
			<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>40.091</b>	<b>39.992</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>115</b>	<b>115</b>
			Otros pasivos financieros	115	115
			<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>-</b>	<b>1.063</b>
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	1.063
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>115</b>	<b>1.178</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	<b>340</b>	<b>39</b>	<b>Deudas a corto plazo con empresas del Grupo-</b>	<b>510</b>	<b>42</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	279	15	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	510	42
Otros créditos con las Administraciones Públicas	61	24	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>156</b>	<b>1.318</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>190</b>	<b>1.995</b>	Proveedores	156	112
Tesorería	190	1.995	Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	1.206
<b>Total activo corriente</b>	<b>530</b>	<b>2.034</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>666</b>	<b>1.360</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>40.872</b>	<b>42.530</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>40.872</b>	<b>42.530</b>



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**  
(Miles de Euros)

	Enero - Junio 2020	Enero - Junio 2019
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>943</b>	<b>1.203</b>
Prestación de servicios	596	600
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	-	487
Ingresos por participaciones en empresas del grupo y asociadas	347	116
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(419)</b>	<b>(389)</b>
Servicios exteriores	(248)	(237)
Tributos	(17)	(42)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(154)	(110)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(63)</b>	<b>(63)</b>
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>	<b>461</b>	<b>751</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(30)</b>	<b>(61)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(30)	(61)
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>	<b>(30)</b>	<b>(61)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>	<b>431</b>	<b>690</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>	<b>431</b>	<b>690</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>	<b>431</b>	<b>690</b>

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Miles de Euros)

	Enero-Junio 2020	Enero-Junio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	431	690
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	431	690



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

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

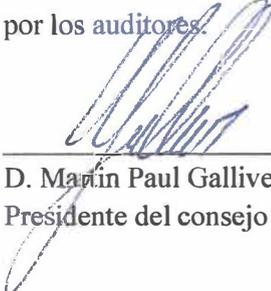
	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>10.606</b>	<b>34.959</b>	<b>752</b>	<b>386</b>	<b>(3.834)</b>	<b>4.648</b>	<b>47.517</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	793	793
Distribución del resultado:							
A dividendos	-	-	-	-	3.834	(4.183)	(349)
A reserva legal	-	-	465	-	-	(465)	-
Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión	-	(7.300)	-	-	-	-	(7.300)
Distribución de dividendo a cuenta	-	-	-	-	(669)	-	(669)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>10.606</b>	<b>27.659</b>	<b>1.217</b>	<b>386</b>	<b>(669)</b>	<b>793</b>	<b>39.992</b>
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	431	431
Distribución del resultado:							
A dividendos	-	-	-	-	669	(713)	(44)
A reserva legal	-	-	79	-	-	(79)	-
Distribución de dividendo a cuenta	-	-	-	-	(287)	-	(287)
<b>Saldo al 30 de junio de 2020</b>	<b>10.606</b>	<b>27.659</b>	<b>1.296</b>	<b>386</b>	<b>(287)</b>	<b>431</b>	<b>40.091</b>

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO DEL PERÍODO DE**  
**SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**  
(Miles de Euros)

	Enero - Junio 2020	Enero - Junio 2019
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>	<b>(971)</b>	<b>279</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>431</b>	<b>690</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>	<b>430</b>	<b>(253)</b>
- Amortización del inmovilizado	63	63
- Variación de provisiones por operaciones comerciales	154	110
- Gastos financieros	213	61
- Ingresos acuerdo de concesión	-	(487)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(1.619)</b>	<b>11</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(455)	(70)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.162)	82
- Otros activos y pasivos no corrientes	(2)	(1)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(213)</b>	<b>(169)</b>
- Pagos de intereses	(213)	(169)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>	<b>92</b>	<b>1.202</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	-	<b>(4)</b>
- Inversiones inmobiliarias	-	(4)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>92</b>	<b>1.206</b>
- Inversiones inmobiliarias	92	-
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	-	1.206
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>	<b>(926)</b>	<b>(2.138)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>(595)</b>	<b>(1.699)</b>
- Amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	(626)	(1.699)
- Emisión deuda con empresas del Grupo	31	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>(331)</b>	<b>(439)</b>
- Dividendos	(331)	(439)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>	<b>(1.805)</b>	<b>(657)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.995	1.182
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	190	525

**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 individuales de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 y (iii) comprenden seis hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 6, 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 2020.

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



---

D. Martín 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 individuales de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 y (iii) comprenden 6 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 6, 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 2020.

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

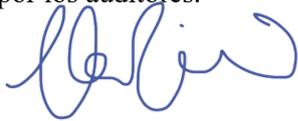
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Álvaro Baena Zoccola', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

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 individuales de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 y (iii) comprenden 6 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 6, 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 2020.

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 individuales de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 (i)son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2020 y (iii) comprenden seis hojas de papel común, numeradas correlativamente de la I a la ó, am bas 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 2020.

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.