



Madrid, 28 de abril de 2017

Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad**" o "**Hadley**"), 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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace público la siguientes información financiera correspondiente al año 2016:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

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. Andrew Nigel Fellows Homer  
Consejero

**Hadley Investments  
SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2016 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de  
Hadley Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante, "la Sociedad") que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2016 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

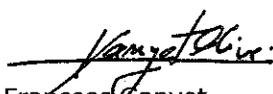
#### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U.

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

  
Francesc Ganyet

21 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Any 2017 Núm. 20/17/05993  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

**Hadley Investments**  
**SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2016



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015	PASIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado Intangible-		4	-	<b>FONDOS PROPIOS-</b>			
Aplicaciones informáticas		4	-	Capital -		5.000	5.000
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	15.726	15.907	Capital escriturado		5.000	5.000
Terrenos		7.063	7.063	Prima de emisión		17.785	20.132
Construcciones		6.643	8.224	Reservas-		369	144
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7	9.876	10.531	Reserva legal		376	151
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		9.519	10.436	Otras reservas		(7)	(7)
Otros activos financieros a largo plazo		157	32	Resultado del ejercicio		2.248	2.251
<b>Total activo no corriente</b>		<b>25.406</b>	<b>28.436</b>	(Dividendo a cuenta)		(1.953)	-
				<b>Total Patrimonio Neto</b>	Nota 8	<b>24.349</b>	<b>27.527</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas a largo plazo-	Nota 9	177	207
				Otros pasivos financieros		177	207
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 9 y 12	3.354	3.354
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		3.354	3.354
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3.531</b>	<b>3.561</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-		740	184	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	Notas 9 y 12	254	52
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		645	118	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		254	52
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.a	95	86	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		181	368
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7	936	830	Proveedores		56	193
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		936	830	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	Nota 12.b	8	135
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.233	4.848	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.a	117	32
Tesorería		1.233	4.848	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>435</b>	<b>412</b>
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.909</b>	<b>5.062</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>28.315</b>	<b>31.500</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>28.315</b>	<b>31.500</b>				

Las Notas 1 a 13 descritas en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2016.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 11</b>	<b>3.693</b>	<b>3.238</b>
Prestación de servicios		2.092	1.730
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		1.601	1.508
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(1.063)</b>	<b>(584)</b>
Servicios exteriores		(531)	(377)
Tributos		(46)	(207)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 4.d</b>	(486)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(182)</b>	<b>(182)</b>
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>2.448</b>	<b>2.472</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>Notas 9 y 12</b>	<b>(202)</b>	<b>(231)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(202)	(231)
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>		<b>(200)</b>	<b>(221)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>		<b>2.248</b>	<b>2.251</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 10</b>	-	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>		<b>2.248</b>	<b>2.251</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>		<b>2.248</b>	<b>2.251</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	2.248	2.251
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.248	2.251

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

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

	Notas de la memoria	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	Nota 8	5.000	21.770	(7)	(1)	-	1.514	28.276
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	2.251	2.251
Operaciones con Accionistas:								
Reparto prima de emisión	Notas 1 y 8	-	(1.638)	-	-	-	-	(1.638)
Distribución del resultado:	Notas 1 y 8							
A dividendos		-	-	-	-	-	(1.362)	(1.362)
A reserva legal		-	-	151	-	-	(151)	-
A resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-	-	1	-	(1)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	Nota 8	5.000	20.132	144	-	-	2.251	27.527
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	2.248	2.248
Operaciones con Accionistas:								
Reparto prima de emisión		-	(2.347)	-	-	-	-	(2.347)
Distribución del resultado:								
A dividendos		-	-	-	-	-	(2.026)	(2.026)
A reserva legal	Notas 8	-	-	225	-	-	(225)	-
Distribución de dividendo a cuenta		-	-	-	-	(1.053)	-	(1.053)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	Nota 8	5.000	17.785	369	-	(1.053)	2.248	24.349

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO**  
**ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		(73)	4.100
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.248	2.251
<b>Ajustes al resultado:</b>		(794)	(1.287)
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	182	182
- Variación de provisiones	Nota 4.d	486	-
- Ingresos financieros		(2)	(10)
- Gastos financieros	Nota 12.a	202	231
- Ingresos acuerdo de concesión	Notas 7 y 11	(1.662)	(1.690)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		(1.529)	3.521
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.042)	3.698
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(487)	(177)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		2	(385)
- Pago de intereses	Nota 9.a y 12.b	-	(395)
- Cobros de intereses		2	10
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		2.376	(327)
<b>Pagos por inversiones</b>		(220)	(2.646)
- Inmovilizado intangible		(5)	-
- Otros activos financieros		(215)	(2.646)
<b>Cobros por desinversiones</b>		2.596	2.319
- Otros activos financieros		120	-
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 7	2.476	2.319
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		(5.118)	(6.255)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		-	(3.391)
- Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 9.a	-	(3.391)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		(5.118)	(2.864)
- Dividendos	Notas 8.f y 10.d	(2.771)	(1.226)
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio	Nota 8.b	(2.347)	(1.638)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		(2.815)	(2.482)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.048	6.530
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.233	4.048

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

## **Hadley Investments SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2016

### **1. Actividad de la Sociedad**

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

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

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

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

Desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investments, S.à r.l. convirtiéndose de este modo la misma en accionista único de la Sociedad (el "Accionista Único").
- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se elevó a público una ampliación de capital social de la Sociedad por importe de 4.940 miles de euros junto con una prima de emisión de 21.770 miles de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria del 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 5) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 7), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.

- Con fecha 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros (Nota 8.b).
- Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha formalizado las siguientes operaciones con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"):
  - o Con fecha 19 de febrero de 2016, mediante acta de decisiones del Accionista Único, se ha formalizado la solicitud de incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
  - o Con fecha 4 de mayo de 2016, mediante acta de decisiones del Accionista Único, se ha aprobado el cambio de denominación social de la Sociedad por Hadley Investments SOCIMI, S.A.U., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de mayo de 2016.
  - o Asimismo, en la misma fecha, se ha modificado el órgano de administración de la Sociedad, nombrando a un consejo de administración formado por tres miembros, y se han modificado los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlos a la normativa aplicable a las SOCIMI.
  - o Con fecha 13 de junio de 2016, se ha hecho efectiva la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MaB). A la fecha de formulación de las presentes notas explicativas, Stirling Adjacent Investments, S.à r.l. mantiene una participación directa del 100% en el capital de Hadley.
  - o Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad ha decidido distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 2.347 miles de euros (Nota 8.b).

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

### **Régimen de SOCIMI**

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

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
  - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
  - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones. En el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.
3. Obligación de Negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado de negociación regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
  4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
  5. Obligación de Información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

Al 31 de diciembre de 2016, se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos.

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

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

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

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

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 y la Adaptación del Plan General de Contabilidad en las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobada mediante Orden EHA/3362/2010 de 23 de diciembre.

- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "LSOCIMI").
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) Imagen fiel**

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Accionista Único el 15 de abril de 2016.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

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

- La vida útil de los activos intangibles y las inversiones inmobiliarias (Nota 4.a y 4.b).
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos inmobiliarios que se derivan de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos (Nota 4.b).
- Las magnitudes incluidas en los Planes Económicos-Financieros de las concesiones de las que es titular la Sociedad, que han servido de base para el cálculo del activo financiero registrado (Notas 4.d y 7).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4.d).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 4.h).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 4.i. y 10.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

**e) Agrupación de partidas**

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

**f) Comparación de la información**

La información contenida en la memoria referida al 31 de diciembre de 2015, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2016.

En el mes de diciembre de 2016 se ha aprobado el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Las modificaciones introducidas por el citado Real Decreto, de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016, no han tenido efecto significativo sobre las presentes cuentas anuales.

### 3. Distribución del resultado

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

	Miles de Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	2.248
	<b>2.248</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	225
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	1.053
A Dividendos	970
	<b>2.248</b>

Con fecha 21 de octubre de 2016, previa propuesta del consejo de administración de la Sociedad, el Accionista Único ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2016 por importe de 1.053 miles de euros, que ha sido liquidado con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales.

El estado contable provisional de la Sociedad a dicha fecha (Anexo I) formulado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Deudores y otras cuentas a cobrar	1.181
Inversiones financieras a corto plazo	830
Tesorería	3.499
Pasivos a corto plazo	(846)
<b>Fondo de Maniobra</b>	<b>4.664</b>

Adicionalmente, la cantidad distribuida de 1.053 miles de euros no excedía en fecha 21 de octubre de 2016 la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que deban destinarse a dotación de reservas legales o estatutarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados. En este sentido:



	Miles de Euros
Beneficio al 21 de octubre de 2016	1.463
Menos:	
Reserva legal	(146)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Impuesto sobre Sociedades estimado	-
	<b>1.317</b>

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

##### **a) Inmovilizado Intangible**

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

##### *Aplicaciones informáticas*

La Sociedad 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 del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

##### *Deterioro de valor de activos intangibles*

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio u otros activos intangibles, y, en caso de que los hubiera, comprueba, 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.

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 31 de diciembre de 2016 los Administradores no han detectado indicios de deterioro en el valor del inmovilizado intangible.

##### **b) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a un año. No existe coste financiero capitalizado al 31 de diciembre de 2016.

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2016 y 2015 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 2.031 y 1.548 miles de euros, respectivamente (Nota 11.a), y figuran registrados en el epígrafe "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

### c) **Arrendamientos**

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

#### *Arrendamiento operativo*

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

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

#### *Condiciones de arrendamiento específicas-*

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

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

#### **d) Instrumentos financieros**

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

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

##### **Activos financieros -**

###### *Clasificación -*

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado una provisión por importe de 486 miles de euros a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos re- facturados a uno de sus clientes.

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

Dentro de esta categoría se incluye el reconocimiento inicial que surge del valor de los elementos patrimoniales de los acuerdos de concesión para los que, de acuerdo a los términos contractuales de la concesión, la Sociedad ha considerado que la retribución de dichos acuerdos consiste en un derecho incondicional a recibir efectivo por parte de la entidad concedente, a pesar de que dicho importe puede verse afectado por la existencia de un riesgo de operación o disponibilidad que es asumido por la Sociedad, de modo que ha registrado un activo financiero. El citado activo financiero se ha valorado al valor razonable del servicio prestado, equivalente al valor razonable de la inversión en la infraestructura en cuestión. Dicho valor razonable de la infraestructura ha sido determinado a partir del coste de adquisición de la misma más un margen en condiciones de mercado.

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

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

En caso de que se produjesen cambios significativos en las estimaciones consideradas por la Sociedad que supongan indicios de que la tasa de interés efectiva del acuerdo de concesión varíe de forma significativa, la Sociedad evalúa 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 sea inferior al valor del activo financiero.

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

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

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

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

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

#### **e) Efectivo y medios equivalentes**

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

#### **f) Corriente / no corriente**

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

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

#### **g) Moneda funcional**

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

#### **h) Provisiones y contingencias**

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

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



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

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

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

#### **i) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

En virtud de la LSOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades ("LIS"). Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la LSOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la LIS.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

**j) Ingresos y gastos**

*Criterio general -*

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

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

*Condiciones de arrendamiento específicas -*

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por la Sociedad a sus clientes (Nota 4.j). La Sociedad reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en el estado de resultado integral consolidado en la fecha de pago.

*Contratos de concesión, derecho de cobro-*

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

**k) Transacciones con vinculadas**

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

**l) Costes repercutidos a arrendatarios**

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por la Sociedad, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. La Sociedad no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias. La facturación por estos conceptos en el ejercicio 2016 ha ascendido a 351 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio 2015 los citados gastos ascendían a 208 miles de euros.

**m) Estado de flujos de efectivo**

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

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

## 5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	31/12/2015	Adiciones	31/12/2016
<b>Coste:</b>			
Terrenos	7.083	-	7.083
Construcciones	9.097	-	9.097
	<b>16.180</b>	-	<b>16.180</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(273)	(181)	(454)
	<b>(273)</b>	<b>(181)</b>	<b>(454)</b>
<b>Neto:</b>			
Terrenos	7.083	-	7.083
Construcciones	8.824	(181)	8.643
<b>Total neto</b>	<b>15.907</b>	<b>(181)</b>	<b>15.726</b>

### Ejercicio 2015

	Miles de Euros		
	31/12/2014	Adiciones	31/12/2015
<b>Coste:</b>			
Terrenos	7.083	-	7.083
Construcciones	9.097	-	9.097
	<b>16.180</b>	-	<b>16.180</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(91)	(182)	(273)
	<b>(91)</b>	<b>(182)</b>	<b>(273)</b>
<b>Neto:</b>			
Terrenos	7.083	-	7.083
Construcciones	9.006	(182)	8.824
<b>Total neto</b>	<b>16.089</b>	<b>(182)</b>	<b>15.907</b>

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

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 2.031 y 1.548 miles de euros, respectivamente (Nota 11.a), al cierre de los ejercicios 2016 y 2015. En este sentido, se incluyen en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, 152 miles de euros correspondientes a la indemnización percibida por la Sociedad como consecuencia de la resolución anticipada del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Palma de Mallorca formalizada con fecha 18 de febrero de 2016.

A estos efectos, con fecha 26 de febrero de 2016, se ha formalizado un nuevo contrato de arrendamiento del citado inmueble, con un periodo de obligado cumplimiento de 3 años.

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

#### Tipo de inversiones y destino de las mismas

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2016 y 2015. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.598	13.598
<b>Total</b>	<b>13.598</b>	<b>13.598</b>

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	589	589
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
<b>Total</b>	<b>13.598</b>	<b>13.598</b>

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

#### 6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2016	2015
Menos de 1 año	3.535	3.919
Entre 1 y cinco años	10.733	11.891
Más de cinco años	5.785	2.825
<b>Total (*)</b>	<b>20.053</b>	<b>18.635</b>

(\*) Incluye 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 7).

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

## 7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

### Ejercicio 2016

	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	936	9.519	157	9.676
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>936</b>	<b>9.519</b>	<b>157</b>	<b>9.676</b>

### Ejercicio 2015

	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	830	10.439	92	10.531
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>830</b>	<b>10.439</b>	<b>92</b>	<b>10.531</b>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad ha calificado los acuerdos firmados con el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") mediante los que se alquilan al citado organismo público los edificios destinados a la vivienda que la Sociedad adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida "Acuerdo de concesión, derecho de cobro", por lo que ha 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 adjunto corresponden al activo financiero reconocido por la contraprestación recibida por la Sociedad a cambio de la infraestructura, cuyo tipo de descuento corresponde al tipo de interés calculado en función de los cobros garantizados en el contrato concesional por el IVIMA. De esta manera, la valoración del activo financiero, año tras año, debe realizarse siguiendo los siguientes criterios:

- Incrementándose por los servicios prestados de operación y mantenimiento realizados durante los ejercicios 2016 y 2015, por la capitalización del interés implícito asociado al derecho de cobro a largo plazo y, finalmente, por los costes de obra, en caso de producirse.
- Reduciéndose, por otro lado, por la renta que la Sociedad recibe del IVIMA por la explotación de aquellas infraestructuras sujetas al contrato de concesión.

El movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro para el ejercicio 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2016

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.269
+ Inversión realizada en la infraestructura	-
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 11.a)	61
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 11.a)	1.601
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.476)
<b>Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2016</b>	<b>10.455</b>

#### Ejercicio 2015

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.868
+ Inversión realizada en la infraestructura	30
+ Ingreso por mantenimiento	182
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 11.a)	1.508
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.319)
<b>Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2015</b>	<b>11.269</b>

La tasa de rendimiento se ha calculado con el valor inicial del activo financiero y los flujos generados después de descontar de los cobros recibidos los ingresos imputados a los servicios de operación y mantenimiento. La valoración al cierre del 2016 es de 10.455 miles de euros (11.269 miles de euros al cierre del ejercicio 2015), de los cuales, 936 miles de euros se clasifican en el corto plazo (830 miles de euros al 31 de diciembre de 2015).

La Sociedad, de acuerdo con el contrato de concesión, no tiene previsto adquirir o construir durante la duración de la concesión, ni efectuar reposiciones por importes significativos. De acuerdo con los contratos formalizados, las concesiones tienen fecha de vencimiento prevista para el 29 de abril de 2022 y 16 de octubre de 2023.

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 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.

### **8. Patrimonio Neto y fondos propios**

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad está representado por 5.000.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones de la Sociedad cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil. Al 31 de diciembre de 2016, Stirling Adjacent Investments S.à r.l. mantiene una participación directa del 100% en el capital social.

De acuerdo con lo establecido en la circular 14/2016 de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., se exige que un número de acciones igual a: (i) un valor estimado de mercado de dos millones de euros; o (ii) el 25% de las emitidas por la Sociedad se encuentren diseminadas entre un mínimo de 15 – 20 accionistas que ostenten un porcentaje de capital social de Hadley inferior al 5%. Este requisito de difusión se debe cumplir dentro del plazo del primer año desde la fecha de cotización, siendo el plazo aplicable en el caso de Hadley hasta el 13 de junio de 2017.

El consejo de administración de la Sociedad estima que se cumplirá dicho requisito con anterioridad al fin de plazo establecido (13 de junio de 2017).

#### **b) Prima de emisión**

El saldo de la "Prima de emisión" se originó íntegramente durante el ejercicio 2014 por importe de 21.770 miles de euros como consecuencia del aumento de capital social descrito en la Nota 1.

Con fecha 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros.

Con fecha 21 de octubre de 2016 el Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 2.347 miles de euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 el saldo de la "Prima de emisión" asciende a 17.785 y 20.132 miles de euros, respectivamente.

**c) Reserva legal**

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

**d) Contratos con el Accionista Único**

Al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad mantiene con su Accionista Único los contratos de financiación descritos en las Notas 9 y 12.

**e) Limitaciones a la distribución de dividendos**

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la LSOCIMI.

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

**f) Distribución de dividendos**

Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad ha aprobado una distribución de dividendos, a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 1.053 miles de euros (Nota 3). Dicho dividendo se ha hecho efectivo durante el ejercicio 2016.

Con fecha 15 de abril de 2016, el Accionista Único de la Sociedad ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 2.026 miles de euros, con cargo al resultado del ejercicio 2015.

**9. Deudas a largo y corto plazo**

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Otros pasivos financieros	177	207
Préstamos con empresas del grupo	3.354	3.354
<b>Total</b>	<b>3.531</b>	<b>3.561</b>

El epígrafe del balance de situación adjunto "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" no corrientes, recoge un préstamo concedido por el Accionista Único el 19 de junio de 2014 por importe inicial de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente por la Sociedad sin penalización alguna. En este sentido, durante el ejercicio 2015 la Sociedad formalizó la cancelación anticipada del citado préstamo por importe de 3.391 miles de euros mediante dos pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 14 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas supusieron también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumuladas hasta las respectivas fechas. En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el importe pendiente asciende a 3.354 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016, los intereses devengados y no liquidados ascienden a 254 miles de euros (52 miles de euros al cierre del ejercicio 2015), y se registran en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente (Nota 12).

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

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

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

- Riesgos de mercado: Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.  
  
Un vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.
- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por su Accionista Único a tipo de interés fijo.
- Riesgo de liquidez: Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con su Accionista Único.
- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes, estando parte de las cuentas a cobrar de la Sociedad garantizadas mediante los contratos con el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA).
- Riesgo fiscal: La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Hasta el 16 de junio de 2016, la Sociedad se encontraba dentro del período transitorio de 2 años establecido en la Disposición Transitoria 1ª de la LSOCIMI, 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 se encuentra inscrita en el MaB, por lo que, al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos del régimen especial de SOCIMI y resulta de plena aplicación para todos los ejercicios disfrutados hasta este momento.

Respecto a la obligación de repartir dividendos, los Administradores han propuesto distribuir el resultado del ejercicio siguiendo, para su cálculo, los requisitos expuestos en la citada ley (Nota 1). En el caso de que el Accionista Único 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.

	31/12/2016	31/12/2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores(*)	29,95	9,49
Ratio de operaciones pagadas	30,08	9,36
Ratio de operaciones pendientes de pago	27,23	10,88
	Importe en miles de Euros	Importe en miles de Euros
Total pagos realizados	998	460
Total pagos pendientes	53	41

(\*) Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores no se han tenido en cuenta aquellos saldos de acreedores comerciales correspondientes a provisiones por facturas pendientes de recibir y que, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ascienden a 11 y 276 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto del ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto del 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.

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

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.



## 10. Administraciones públicas y situación fiscal

### a) Saldos con las Administraciones Públicas

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	62	65
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	33	-
Hacienda Pública, deudora	-	1
<b>Total deudores</b>	<b>95</b>	<b>66</b>
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	12	32
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	105	-
<b>Total acreedores</b>	<b>117</b>	<b>32</b>

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	2.248	2.251
Cuota al 0% - 28% - 25%	-	-
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 se ha acogido al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) por lo que su tipo impositivo es del 0%.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución. Sin embargo, en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2014, se llevó a cabo por parte de la Administración Tributaria una comprobación relativa a la devolución del impuesto soportado por Hadley en la adquisición de los derechos de superficie, no habiéndose detectado por parte de la Administración ninguna discrepancia al respecto. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

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

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI. Únicamente se registró al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1 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 cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	369	144
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
<b>Total reservas</b>	<b>369</b>	<b>144</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 del resultado distribuido durante el ejercicio 2015 por importe de 1.362 miles de euros y correspondiente a los resultados obtenidos por la Sociedad durante el ejercicio 2014 procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento. En concreto, el dividendo distribuido se correspondió con el 90% de beneficio contable correspondiente al ejercicio 2014, superándose de ese modo los umbrales mínimos establecidos en la LSOCIMI (80%).

Con fecha 15 de abril de 2016 el Accionista Único de la Sociedad ha aprobado 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 ha aplicado una retención del 10% a dichos dividendos, de manera que la cantidad neta percibida por el Accionista Único ha sido de 1.823 miles de euros.

Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad ha aprobado una distribución de dividendos, a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 1.053 miles de euros (Nota 3). Se ha aplicado una retención del 10% a dichos dividendos (Nota 10.a), de manera que la cantidad neta percibida por el Accionista Único ha sido de 948 miles de euros.

En este sentido, la Sociedad y sus asesores legales han estimado que, a efectos de minimizar los riesgos que pudieran derivarse en relación con la eventual necesidad de justificación de la tributación nominal o efectiva del dividendo distribuido al Accionista Único a un tipo superior al 10% (de acuerdo con lo requerido por la LSOCIMI a los efectos de determinar la necesidad de aplicación de un gravamen especial del 19%), la retención en España de un 10% sobre el citado dividendo, determinada de acuerdo con el convenio de doble imposición entre España y Luxemburgo, la cual, de acuerdo con la normativa actual debe ser considerada en la cuota impositiva soportada efectivamente en el país de residencia del perceptor, es apropiada a los efectos de minimizar posibles riesgos interpretativos y cubrir cualquier incertidumbre existente. De este modo, los administradores de la Sociedad consideran que, toda vez que a los dividendos distribuidos se les aplica una retención del 10%, no existen riesgos significativos que puedan suponer la necesidad de aplicación de un gravamen especial del sobre el dividendo distribuido del 19%

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Ni en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 ni en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 se distribuyeron dividendos con cargo a reservas.

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

Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad acordó distribuir a su favor un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 por importe de 1.053 miles de euros. Con fecha 15 de abril de 2016 el Accionista Único ha aprobado la distribución de un dividendo correspondiente al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 por importe de 2.026 miles de euros. Con fecha 30 de junio de 2015, el Accionista Único acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2014 por importe de 1.362 miles de euros.



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

Fecha de adquisición de los inmuebles	Identificación del activo
20 de junio de 2014	Inmueble en Pamplona
20 de junio de 2014	Inmueble en Palma de Mallorca
20 de junio de 2014	Inmueble en Tenerife
28 de noviembre de 2014	Derecho de superficie en Vallecas (Madrid)
28 de noviembre de 2014	Derecho de superficie en La Ventilla (Madrid)

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

En el ejercicio 2016 no se han dispuesto reservas para uso distinto de su distribución o de la compensación de pérdidas.

## 11. Ingresos y gastos

### a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Madrid, Navarra, Islas Baleares e Islas Canarias siendo su distribución por actividades durante los ejercicios 2016 y 2015 es la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2016	2015
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.b y 5)	2.031	1.548
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 7)	1.601	1.508
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 7)	61	182
<b>Total</b>	<b>3.693</b>	<b>3.238</b>

Los ingresos en concepto de arrendamiento de inmuebles del ejercicio incluyen 322 miles de euros correspondientes a la facturación de los gastos comunes de ejercicios anteriores de un inmueble a uno de los inquilinos. En relación con el citado inmueble, la facturación de los costes comunes correspondientes al ejercicio 2016 ha ascendido a 164 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2016, la totalidad de las facturaciones descritas han sido provisionadas (Véase Nota 4.d).

### b) *Gastos de personal*

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

## 12. Operaciones y saldos con vinculadas

### a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

#### Ejercicio 2016

Transacciones	Miles de Euros		
	Gastos		Total
	Intereses por créditos	Servicios recibidos	
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	202	-	202
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	97	97
<b>Total</b>	<b>202</b>	<b>97</b>	<b>299</b>

#### Ejercicio 2015

Transacciones	Miles de Euros		
	Gastos		Total
	Intereses por créditos	Servicios recibidos	
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	231	-	231
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	135	135
<b>Total</b>	<b>231</b>	<b>135</b>	<b>366</b>

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante los ejercicios 2016 y 2015 por el préstamo concedido por el Accionista Único descrito en la Nota 9. Dichos intereses serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

Los servicios recibidos por parte de Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. se corresponden con la gestión administrativa y la gestión de los activos de la Sociedad.

Adicionalmente a las citadas operaciones financieras, la Sociedad ha realizado con su Accionista Único durante los ejercicios 2016 y 2015 las operaciones societarias y de cancelación de deuda descritas en las Notas 1, 8 y 9 de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, ha formalizado la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 por importe de 1.053 miles de euros (Nota 3).

### b) Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance de situación con vinculadas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

#### 31 de diciembre de 2016

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos (Nota 9)	Intereses (Nota 9)	Cuentas por pagar
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	3.354	254	-
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	-	8
<b>Total</b>	<b>3.354</b>	<b>254</b>	<b>8</b>

31 de diciembre de 2015

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos (Nota 9)	Intereses (Nota 9)	Cuentas por pagar
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	3.354	52	-
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L	-	-	135
<b>Total</b>	<b>3.354</b>	<b>52</b>	<b>135</b>

**c) Retribuciones a los Administradores**

El anterior Administrador Único y los actuales Administradores no han percibido retribución alguna por parte de la Sociedad durante el ejercicio 2016 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos al cierre del ejercicio 2016. Por su parte, el anterior Administrador Único no recibió retribución alguna ni se le concedieron créditos o anticipos durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.

Asimismo, durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones.

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015, es la siguiente:

Categorías	31/12/2016		31/12/2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Administradores	3	-	1	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

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

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

**13. Otra información**

**a) Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad, auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2016	2015
Servicios de auditoría	36	9
Otros servicios de Verificación	64	-
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>100</b>	<b>9</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	45	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>45</b>	<b>-</b>

***b) Hechos posteriores***

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existen hechos posteriores relevantes que afecten al contenido de las mismas

Barcelona, a 31 de marzo de 2017

**Hadley Investments SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
Informe de Gestión correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2016

Señor Accionista:

Los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2016, se han situado en 3.693 miles de euros, de los cuales 2.031 miles de euros provienen de la explotación del patrimonio propio, 1.601 miles de euros de la explotación de acuerdos de concesión y 61 miles de euros por operaciones de mantenimiento de los acuerdos de concesión.

El resultado obtenido en el ejercicio 2016, ha ascendido a unos beneficios después de impuestos de 2.248 miles de euros.

**Actividades desarrolladas por la Sociedad durante el ejercicio 2016**

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

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

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

Del patrimonio de la sociedad durante el ejercicio 2016, los inmuebles han sido arrendados por un valor de 3.693 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad está representado por 5.000.000 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

**Principales indicadores**

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2016
ROE (BDI/FFPP) <sup>1</sup>	9,23%

<sup>1</sup>Return on Equity: ratio que mide el rendimiento que obtienen los accionistas.

-Indicadores clave no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2016
Ingresos de Explotación	3.693
Resultado antes de Impuestos	2.248
Resultado después de Impuestos	2.248
Inmovilizado en explotación	15.726
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	10.455
Fondos propios	24.349

**Información sobre cuestiones relativas al medio ambiente y al personal:**

La actividad que desarrolla la Sociedad no genera un riesgo significativo para el medio ambiente. Por otra parte, a fecha 31 de diciembre de 2016 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

**Principales riesgos asociados a la actividad**

A fecha 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

**Liquidez y recursos de capital**

El período medio de pago ponderado (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio de 2016 se ha situado en 30 días.

**Uso de instrumentos financieros**

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

### Propuesta de aplicación de resultados

El resultado obtenido después de impuestos obtenido asciende a un beneficio de 2.248 miles de euros, proponiéndose a la Junta General la siguiente aplicación del resultado:

	Miles de Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	2.248
	<b>2.248</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	225
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	1.053
A Dividendos	970
	<b>2.248</b>

### Evolución previsible

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

### Investigación y Desarrollo

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

### Acciones propias

La Sociedad no ha efectuado operaciones con acciones propias.

### Hechos posteriores

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no existen hechos posteriores relevantes que afecten al contenido de las mismas.

Barcelona, a 31 de marzo de 2017

## ANEXO 1: Estado contable provisional a 21 de octubre de 2016 en miles de euros

A continuación se detalla el estado contable provisional de la Sociedad a fecha 21 de octubre de 2016 formulado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales establecidos en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del dividendo a cuenta, de acuerdo con el siguiente detalle:

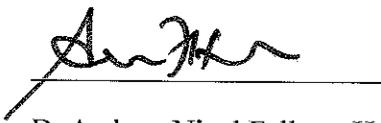
### Balance de situación:

ACTIVO	21/10/2016	PASIVO	21/10/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		<b>PATRIMONIO NETO:</b>	
<b>Inmovilizado Intangible-</b>	<b>5</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	
Aplicaciones informáticas	5	Capital -	5.000
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>	<b>15.787</b>	Capital escriturado	5.000
Terrenos	7.083	<b>Prima de emisión</b>	<b>20.132</b>
Construcciones	8.704	<b>Reservas-</b>	<b>369</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>10.039</b>	Reserva legal	376
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	9.833	Otras reservas	(7)
Otros activos financieros a largo plazo	206	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>1.463</b>
<b>Total activo no corriente</b>	<b>25.831</b>	<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>26.964</b>
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
		<b>Deudas a largo plazo-</b>	<b>177</b>
		Otros pasivos financieros	177
		<b>Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-</b>	<b>3.354</b>
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	3.354
		<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>3.531</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	<b>1.181</b>	<b>Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-</b>	<b>186</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.003	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	186
Otros créditos con las Administraciones Públicas	178	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>660</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	<b>830</b>	Proveedores	628
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	830	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>3.499</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32
Tesorería	3.499	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>846</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>5.510</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31.341</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31.341</b>		

**Cuenta de resultados:**

	01/01/2016 a 21/10/2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>	
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.651</b>
Prestación de servicios	1.583
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	1.068
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(933)</b>
Servicios exteriores	(520)
Tributos	(91)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(322)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(122)</b>
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>	<b>1.596</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>2</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>(135)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	(135)
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>	<b>(133)</b>
<b>Resultado antes de impuestos - Beneficio</b>	<b>1.463</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>	<b>1.463</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>	<b>1.463</b>

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2017 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2017.



D. Andrew Nigel Fellows Homer

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2017 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2017.



D. Daniel Louis Wanek

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 31 de marzo de 2017 y (iii) comprenden 35 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 35, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y las 2 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 31 de marzo de 2017.



D. Stefano Questa

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

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

---

## 1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la "**Circular 15/2016**").

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

### 2.1 El contrato con Servihabitat

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

- 2.1.1 Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como (i) asesoramiento y consultoría en relación con las propiedades, (ii) gestión de las propiedades en interés y beneficio de la Sociedad, y (iii) ayuda en la gestión y organización de las propiedades.
- 2.1.2 Gestión de la tasación de las propiedades y propuesta de fijación de precios de renta o venta de las propiedades; estos precios son finalmente aprobados o denegados por la Sociedad.
- 2.1.3 Gestión operacional de las propiedades, incluyendo, entre otras cuestiones: (i) mantenimiento de una base de datos de las propiedades, (ii) gestión, supervisión y control de todas las tareas a llevar a cabo hasta la comercialización de las mismas, y (iii) control y monitorización de las reparaciones a llevar a cabo en las propiedades alquiladas para su ocupación y condiciones sanitarias.
- 2.1.4 Gestión de los alquileres, para asegurarse de que la renta facturada es la correcta, actualizarla conforme al IPC y ajustarla a los precios de mercado, todo ello conforme a los contratos de arrendamiento suscritos.

- 2.1.5 Mantenimiento de las propiedades y reparaciones a llevar a cabo por el propietario, en los términos y con los importes aprobados por la Sociedad.
- 2.1.6 Formalización de la venta, disposición o alquiler de las propiedades, conforme a las instrucciones de la Sociedad.
- 2.1.7 Gestión de los seguros de las propiedades.
- 2.1.8 Coordinación del asesoramiento legal relacionado con la gestión y comercialización de las propiedades.
- 2.1.9 Gestión administrativa, contable y financiera y prestación de servicios de gestión administrativa relacionada con asuntos fiscales y tributarios.
- 2.1.10 Gestión de los extractos bancarios y la información fiscal y de auditoría requerida.
- 2.1.11 Cooperación con otros consultores y ayudantes contratados por el propietario.

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

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

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

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

## 2.2 **Sobre Servihabitat**

Servihabitat, participada en un 51% por el grupo TPG, al que pertenece el accionista único de la Sociedad, es uno de los principales prestadores de servicios de gestión inmobiliaria en España.

Actualmente cuenta con más de 450 empleados y gestiona activos inmobiliarios por valor de 38.207 millones de euros. Dispone asimismo de ingentes recursos y una estructura bien definida para desempeñar los servicios de gestión inmobiliaria que actualmente presta a la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

La información a incluir en las presentaciones es elaborada por el gestor del activo, quien es consciente de la necesidad de que el contenido de las mismas esté alineado con la información pública. Dichas presentaciones son preparadas por el consejo de administración, que es quien se asegura de que el contenido esté alineado con la información pública.

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

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

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

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

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

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

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

Todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.).

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

#### 4. **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

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

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

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

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

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

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

## 5. CONCLUSIÓN

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

- (i) una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 15/2016, y
- (ii) un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

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

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

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