

Madrid, 26 de abril de 2018

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (el "**MAB**") sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente hace pública la siguiente información financiera correspondiente al año 2017:

- Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Informe de Auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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

Adicionalmente, se informa de que la estructura organizativa y el sistema de control interno existente no han sufrido cambios desde su publicación, junto con la información financiera del ejercicio 2016, el pasado 28 de abril de 2017 (que se adjunta).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

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

D. Andrew Nigel Fellows Homer  
Consejero

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

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017 e  
Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Hadley Investments SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Valoración de Inversiones Inmobiliarias

#### Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 15.543 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (Nota 5).

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

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

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

## Valoración de la cartera de Inversiones en empresas del Grupo

### Descripción

Tal y como se indica en la Nota 7 de la memoria, el saldo del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" recoge el valor recuperable de la participación mantenida por la Sociedad en el capital social de Sardes Holdco, S.L.U., entidad que no cotiza en mercados regulados. Dicha inversión supone un elemento relevante de las cuentas anuales, representando, aproximadamente, el 50% del total activo a 31 de diciembre de 2017.

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

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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

## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

De acuerdo a lo indicado en la Nota 1 de las cuentas anuales, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 11 de la memoria del ejercicio 2017 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

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



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

20 de abril de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/06687  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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



## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

Cuentas Anuales del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2017



HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016	PASIVO	Notas	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado Intangible-				FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones Informáticas		2	4	Capital -		10.506	5.000
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	2	4	Capital -		10.506	5.000
Terrenos		15.543	15.726	Prima de emisión		41.778	17.785
Construcciones		7.083	8.843	Reservas-		686	369
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 7 y 13.b	6.460	-	Reserva legal		601	376
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas		29.604	-	Otras reservas	(16)	(16)	(7)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	20.604	-	Otras aportaciones de los accionistas		386	-
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		8.446	9.676	Resultado del ejercicio		1.670	2.248
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		8.214	9.519	(Dividendo a cuenta)		-	(1.053)
Otros activos financieros a largo plazo		232	157	<b>Total Patrimonio Neto</b>	Nota 9	55.026	24.345
<b>Total activo no corriente</b>		<b>63.596</b>	<b>25.406</b>				
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				Deudas a largo plazo-	Nota 10	177	177
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Otros pasivos financieros		177	177
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		548	740	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 10 y 13.b	3.354	3.354
Otros créditos con las Administraciones Públicas		480	645	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		3.354	3.354
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 11.a	88	95	<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3.531</b>	<b>3.531</b>
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	Notas 7 y 13.b	104	-				
Inversiones financieras a corto plazo-		104	-	<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	1.197	936	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	Notas 10 y 13.b	455	254
Electivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.197	936	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		455	254
Tesorería		3.719	1.233	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		151	181
<b>Total activo corriente</b>		<b>5.568</b>	<b>2.909</b>	Proveedores		128	59
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>59.163</b>	<b>28.315</b>	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	Nota 13.b	9	8
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.a	16	117
				<b>Total pasivo corriente</b>		<b>606</b>	<b>435</b>
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>59.163</b>	<b>28.315</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017.

## HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Notas	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 12</b>	<b>2.763</b>	<b>3.693</b>
Prestación de servicios		1.513	2.092
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		1.250	1.601
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(735)</b>	<b>(1.063)</b>
Servicios exteriores		(381)	(531)
Tributos		(68)	(46)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 4.d</b>	(286)	(486)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 5</b>	<b>(184)</b>	<b>(182)</b>
<b>Resultado de explotación - Beneficio</b>		<b>1.844</b>	<b>2.448</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>27</b>	<b>2</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>Notas 10 y 13.a</b>	<b>(201)</b>	<b>(202)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(201)	(202)
<b>Resultado financiero - (Pérdida)</b>		<b>(174)</b>	<b>(200)</b>
<b>Resultado antes de Impuestos - Beneficio</b>		<b>1.670</b>	<b>2.248</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 11</b>	-	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas - Beneficio</b>		<b>1.670</b>	<b>2.248</b>
<b>Resultado del periodo - Beneficio</b>		<b>1.670</b>	<b>2.248</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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

	2017	2016
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)</b>	<b>1.670</b>	<b>2.248</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>1.670</b>	<b>2.248</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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

	Notas	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>		<b>5.000</b>	<b>28.132</b>	<b>144</b>			<b>2.251</b>	<b>27.527</b>
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	2.248	2.248
Operaciones con Accionistas:								
Reparto prima de emisión	Notas 1 y 9	-	(2.347)	-	-	-	-	(2.347)
Distribución del resultado 2015:	Notas 1 y 9							
A dividendos		-	-	-	-	-	(2.026)	(2.026)
A reserva legal		-	-	225	-	-	(225)	-
Distribución de dividendo a cuenta		-	-	-	-	(1.053)	-	(1.053)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>		<b>5.000</b>	<b>17.785</b>	<b>369</b>		<b>(1.053)</b>	<b>2.248</b>	<b>24.349</b>
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	1.670	1.670
Operaciones con Accionistas:								
Aumentos de capital	Nota 1 y 9	5.606	23.994	(9)	-	-	-	29.591
Distribución del resultado 2016:								
A dividendos	Nota 9.g	-	-	-	-	-	(970)	(970)
A reserva legal		-	-	225	-	-	(225)	-
Distribución de dividendo a cuenta		-	-	-	-	1.053	(1.053)	-
Otras operaciones con accionistas	Nota 9.d	-	-	-	386	-	-	386
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>		<b>10.606</b>	<b>41.779</b>	<b>585</b>	<b>386</b>		<b>1.670</b>	<b>55.026</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

## HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	2017	2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>698</b>	<b>(73)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.670	2.248
Ajustes al resultado:		(668)	(794)
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	184	182
- Variación de provisiones		286	486
- Ingresos financieros		(27)	(2)
- Gastos financieros	Nota 13.a	201	202
- Ingresos acuerdo de concesión	Notas 8 y 12	(1.312)	(1.662)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(304)</b>	<b>(1.529)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(275)	(1.042)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(29)	(487)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
- Cobros de intereses			
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>2.248</b>	<b>2.376</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(108)</b>	<b>(220)</b>
- Inmovilizado intangible			(5)
- Empresas del Grupo y asociadas	Nota 7	(4)	(215)
- Otros activos financieros	Notas 7 y 13.b	(104)	
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>2.356</b>	<b>2.596</b>
- Otros activos financieros			120
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	2.356	2.476
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(460)</b>	<b>(5.118)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>413</b>	<b>-</b>
- Aportaciones de socios	Nota 9.d	413	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(873)</b>	<b>(5.118)</b>
- Dividendos	Notas 9.g y 13.a	(873)	(2.771)
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio			(2.347)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>2.486</b>	<b>(2.815)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.233	4.048
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.719	1.233

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017



## Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al  
ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2017

### 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.

*Operaciones societarias realizadas por la Sociedad hasta el ejercicio 2016 -*

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l., sociedad gestionada por fondos de TPG, convirtiéndose de este modo la misma en accionista único de la Sociedad (el "Accionista Único").
- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se elevó a público una ampliación de capital social de la Sociedad por importe de 4.940 miles de euros junto con una prima de emisión de 21.770 miles de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria del 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 sitos en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 5) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 8), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.
- Con fecha 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros (Nota 9.b).
- Durante el ejercicio 2016 la Sociedad Dominante formalizó las siguientes operaciones con el objetivo de cumplir con los diferentes requerimientos que regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"):
  - Con fecha 19 de febrero de 2016, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se formalizó la solicitud de incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
  - Con fecha 4 de mayo de 2016, mediante acta de decisiones del, entonces, Accionista Único, se aprobó el cambio de denominación social de la Sociedad por Hadley Investments SOCIMI, S.A., habiéndose inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de mayo de 2016.
  - Asimismo, en la misma fecha, se modificó el órgano de administración de la Sociedad, nombrando a un consejo de administración formado por tres miembros, y se modificaron los Estatutos Sociales de la Sociedad para adaptarlos a la normativa aplicable a las SOCIMI.
  - Con fecha 13 de junio de 2016, se hizo efectiva la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
- Con fecha 21 de octubre de 2016, el entonces Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 2.347 miles de euros (Nota 9.b).

#### *Operaciones societarias realizadas por la Sociedad durante el ejercicio 2017 -*

- De acuerdo a lo descrito en la Nota 7 de las presentes cuentas anuales, con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad ha formalizado la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Espadeiro, S.L.U. convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad fue constituida el 14 de febrero de 2017 y se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.

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

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



Sociedades de Capital. En este sentido, al 31 de diciembre de 2017, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. mantiene una participación directa del 96,93% en el capital de la Sociedad.

#### *Otros aspectos -*

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

Las cuentas anuales adjuntas están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de flujos de efectivo si se procediese a la consolidación de la sociedad dependiente. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas para Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados conforme a las NOCAC, el resultado consolidado asciende a 1.502 miles de euros y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 66.932 y 4.106 miles de euros, respectivamente. El patrimonio neto consolidado asciende a 54.844 miles de euros.

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

#### **Régimen de SOCIMI**

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

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

tres años desde la fecha de compra.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos.

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

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

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

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



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

**b) Imagen fiel**

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el, entonces, Accionista Único el 22 de mayo de 2017.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

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

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.b).
- La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y, en su caso, del deterioro de valor a registrar (Nota 4.b).
- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del Grupo y asociadas (Nota 4.d).
- 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 8).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4.d).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 4.h).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 4.i. y 11.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, 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 aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

**3. Distribución del resultado**

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

	Miles de Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	1.670
	<b>1.670</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	167
A Dividendos	1.503
	<b>1.670</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 2017 y 2016, 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 2017 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 incurrir.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros, siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a un año. No existe coste financiero capitalizado al 31 de diciembre de 2017.

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

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

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

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

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

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.451 y 2.031 miles de euros, respectivamente (Nota 12.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones 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.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

##### *Valoración inicial -*

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

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

##### *Valoración posterior -*

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto

de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera). En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada. Los informes de valoración de los expertos independientes, que han sido realizados siguiendo, mayoritariamente, la misma metodología que la descrita en la Nota 4.b, sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad. En este contexto, para determinados inmuebles propiedad de la sociedad participada Sardes HoldCo, S.L.U. para los que no se dispone de la totalidad de la promoción se ha aplicado la técnica DCF descrita en la Nota 4.b considerándose, posteriormente, la liquidación de los activos a medida que finalizaban los respectivos contratos de arrendamiento.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad mantiene registrada una provisión por importe de 772 miles de euros (286 miles de euros de deterioro registrado en 2017 y 486 miles de euros, en 2016) a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos re-facturados y con el cobro de la renta variable 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.

### ***Instrumentos de patrimonio -***

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

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

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

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

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

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

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

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

Las presentes notas 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 el entonces Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la LSOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse



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

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

#### **j) Ingresos y gastos**

##### *Criterio general -*

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

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

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

##### *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 2017 ha ascendido a 343 miles de euros (351 miles de euros en el ejercicio 2016).

**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 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	31/12/2016	Adiciones	31/12/2017
<b>Coste:</b>			
Terrenos	7.083	-	7.083
Construcciones	9.097	-	9.097
	<b>16.180</b>	<b>-</b>	<b>16.180</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(455)	(182)	(637)
	<b>(455)</b>	<b>(182)</b>	<b>(637)</b>
<b>Neto:</b>			
Terrenos	7.083	-	7.083
Construcciones	8.643	(182)	8.460
<b>Total neto</b>	<b>15.726</b>	<b>(182)</b>	<b>15.543</b>

### 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>-</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>

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 1.451 y 2.031 miles de euros, respectivamente (Nota 12.a), al cierre de los ejercicios 2017 y 2016. En el ejercicio 2016 se incluyeron en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y



ganancias, 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 formalizó un nuevo contrato de arrendamiento del citado inmueble, con un periodo de obligado cumplimiento de 3 años.

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes (Nota 4.b), la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

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

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2017 y 2016. 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 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos

## 6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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	
	2017	2016
Menos de 1 año	3.659	3.535
Entre 1 y cinco años	15.218	10.733
Más de cinco años	-	5.785
<b>Total (*)</b>	<b>18.877</b>	<b>20.053</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 8).

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



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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" e "Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Saldo final
Inversiones en empresas del Grupo	-	29.604	29.604
<b>Total Largo Plazo</b>	-	<b>29.604</b>	<b>29.604</b>
Créditos a empresas del Grupo (Nota 13.b)	-	104	104
<b>Total Corto Plazo</b>	-	<b>104</b>	<b>104</b>

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

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

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

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

	Miles de Euros
Nombre	Sardes Holdco, S.L. (*)
Dirección	Calle Provençals, 39, Torre Pujades, Barcelona
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee: Directamente	100%
Capital	2.964
Prima de emisión	26.640
Reservas	(14)
Resultados netos del ejercicio	(168)

(\*) Sociedad que no cotiza en bolsa.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

### Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	1.197	8.214	232	8.446
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.197</b>	<b>8.214</b>	<b>232</b>	<b>8.446</b>

### 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>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

### Ejercicio 2017

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	10.455
+ Inversión realizada en la infraestructura	-
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 12.a)	62
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 12.a)	1.250
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.356)
<b>Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2017</b>	<b>9.411</b>

### Ejercicio 2016

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.269
+ Inversión realizada en la infraestructura	-
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 12.a)	61
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 12.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>

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 2017 es de 9.411 miles de euros (10.455 miles de euros al cierre del ejercicio 2016), de los cuales, 1.197 miles de euros se clasifican en el corto plazo (936 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

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 2017 y 2016 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

## 9. Patrimonio Neto y fondos propios

### a) Capital social

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

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

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

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad está representado por 10.606.060 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. su accionista significativo o mayoritario al ostentar una participación directa del 96,93% en su capital social.

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

**b) Prima de emisión**

El saldo de la "Prima de emisión" al 31 de diciembre de 2017 asciende a 41.779 miles de euros, habiéndose originado íntegramente durante el presente ejercicio y el ejercicio 2014, por importes respectivos de 23.994 y 21.770 miles de euros, como consecuencia de los aumentos de capital formalizados.

En este sentido, con fecha 30 de junio de 2015 y 21 de octubre de 2016 se acordaron sendas distribuciones de una parte de la prima de emisión originada en el año 2014 por importe conjunto de 3.985 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2017 ha sido aprobada, en reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas, la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 300 miles de euros con cargo a la prima de emisión, estableciéndose el devengo de la misma en fecha 3 de enero de 2018 y que, en consecuencia, se ha hecho efectiva con posterioridad al cierre del ejercicio 2017.

**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 2017 y 2016, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

**d) Otras aportaciones de los Accionistas**

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

**e) Contratos con el Accionista Único**

Al 31 de diciembre de 2017 y como consecuencia de la pérdida de su condición de unipersonal, la Sociedad no dispone de Accionista Único, ostentando Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. desde la formalización de las operaciones anteriormente descritas, la condición de accionista mayoritario.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía con su entonces Accionista Único el contrato de financiación descrito en las Notas 10 y 13.

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

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la

Sociedad 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.

**g) Distribución de dividendos**

Con fecha 22 de mayo de 2017 se ha aprobado, una vez detráído el dividendo a cuenta por importe de 1.053 miles de euros distribuido con fecha 21 de octubre de 2016, la distribución de un dividendo adicional por importe de 970 miles de euros, con cargo al resultado del ejercicio 2016.

Por su parte, con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad aprobó una distribución de dividendos, a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 1.053 miles de euros. Dicho dividendo se hizo efectivo durante el ejercicio 2016.

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

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	177	177
Préstamos con empresas del grupo	3.354	3.354
<b>Total</b>	<b>3.531</b>	<b>3.531</b>

**Préstamos con empresas del grupo-**

Con fecha 19 de junio de 2014, la Sociedad formalizó un préstamo con su entonces Accionista Único, por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado sin penalización alguna. En este sentido, durante el ejercicio 2015 la Sociedad formalizó la cancelación anticipada del citado préstamo por importe de 3.391 miles de euros mediante dos pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 14 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas supusieron también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumuladas hasta las respectivas fechas. En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el importe pendiente asciende a 3.354 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2017, los intereses devengados y no liquidados ascienden a 455 miles de euros (254 miles de euros al cierre del ejercicio 2016), y se registran en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente (Nota 13).

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

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

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por su Accionista Mayoritario a tipo de interés fijo.

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

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes, 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Según se indica en la Nota 1, desde el 13 de junio de 2016 la Sociedad se encuentra inscrita en el MaB, por lo que, al 31 de diciembre de 2017, 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.

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores(*)	25,25	29,95
Ratio de operaciones pagadas	25,54	30,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	22,99	27,23
	Miles de Euros	Miles de Euros
Total pagos realizados	721	998
Total pagos pendientes	91	53

(\*) 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 2017 y 2016, ascienden a 38 y 11 miles de euros, respectivamente.

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

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

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

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

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

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



## 11. Administraciones públicas y situación fiscal

### a) Saldos con las Administraciones Públicas

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	68	62
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	33
<b>Total deudores</b>	<b>68</b>	<b>95</b>
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	12	12
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	4	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	-	105
<b>Total acreedores</b>	<b>16</b>	<b>117</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 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Resultado contable antes de impuestos	1.670	2.248
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 acogió al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) por lo que su tipo impositivo es del 0%.

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017 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 la Sociedad 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 millar de euros los cuales se compensaron con el resultado del ejercicio 2014, así como los costes asociados a las ampliaciones de capital descritas en la Nota 1.

**b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. El detalle al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:**

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	585	369
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
<b>Total reservas</b>	<b>585</b>	<b>369</b>

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

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

Ejercicio	Miles de Euros	
	Resultado del ejercicio	Dividendo distribuido
2013	(1)	-
2014	1.514	1.362
2015	2.251	2.026
2016	2.248	2.023

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

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

Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad aprobó una distribución de dividendos, a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 1.053 miles de euros. Se aplicó una retención del

10% a dichos dividendos, de manera que la cantidad neta percibida por el Accionista Único fue de 948 miles de euros.

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

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

- 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 2017 ni en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han realizado acuerdos de distribución de dividendos correspondientes al beneficio del citado periodo. Con fecha 22 de mayo de 2017, el Accionista Mayoritario ha aprobado la distribución de un dividendo correspondiente al resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 por importe de 970 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)

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

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

En el ejercicio 2017 no se han dispuesto reservas para uso distinto de su distribución o de la compensación de pérdidas.

## **12. Ingresos y gastos**

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad se centra, básicamente, en Madrid, Navarra, Islas Baleares e Islas Canarias siendo su distribución por actividades durante los ejercicios 2017 y 2016 es la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.b y 5)	1.451	2.031
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	1.250	1.601
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	62	61
<b>Total</b>	<b>2.763</b>	<b>3.693</b>

En el ejercicio 2016 los ingresos en concepto de arrendamiento de inmuebles incluían 322 miles de euros correspondientes a la facturación de los gastos comunes de ejercicios anteriores de un inmueble a uno de los inquilinos, así como la indemnización percibida por la Sociedad por la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento por importe de 152 miles de euros.

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

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

### 13. Operaciones y saldos con vinculadas

#### a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

##### Ejercicio 2017

Transacciones	Miles de Euros		
	Gastos		Total
	Intereses por créditos	Servicios recibidos	
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	201	-	201
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	77	77
<b>Total</b>	<b>201</b>	<b>77</b>	<b>278</b>

##### 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>

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 por el préstamo concedido por Stirling Adjacent Investment, S.à r.l descrito en la Nota 10. Dichos intereses serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

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 operaciones descritas, durante el ejercicio 2017, se han llevado a cabo las operaciones de aportaciones de accionistas, concesión de préstamos y capitalizaciones posteriores descritas en las Notas 1, 7 y 9.

**b) Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance de situación con vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

**31 de diciembre de 2017**

Saldos	Miles de Euros			
	Créditos a corto plazo (Nota 7)	Saldo acreedor		
		Préstamos (Nota 10)	Intereses (Nota 10)	Cuentas por pagar
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	-	3.354	455	-
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L	-	-	-	9
Sardes Holdco, S.L.	104	-	-	-
<b>Total</b>	<b>104</b>	<b>3.354</b>	<b>455</b>	<b>9</b>

**31 de diciembre de 2016**

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos (Nota 10)	Intereses (Nota 10)	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>

**c) Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido retribución alguna por parte de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas.

Asimismo, durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados por actos u omisiones.

Al 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por 3 hombres y 1 mujer (3 hombres al 31 de diciembre de 2016).

Por su parte, de acuerdo a lo descrito en la Nota 12.b de las presentes cuentas anuales la Sociedad no dispone de personal propio. En consecuencia, ni al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016 existe personal correspondiente a Alta Dirección.

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

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

**e) Modificación o resolución de contratos**

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista Mayoritario o Administradores, salvo por la operación de capitalización de préstamo descrita en la Nota 9.

**14. Otra información**

**a) Honorarios de auditoría**

Durante el ejercicio 2017 y 2016, 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	
	2017	2016
Servicios de auditoría	67	37
Otros servicios de Verificación	6	64
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>73</b>	<b>101</b>
Otros Servicios	-	45
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>-</b>	<b>45</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 19 de abril de 2018

**Hadley Investments SOCIMI, S.A.**  
**(Sociedad Unipersonal)**  
Informe de Gestión correspondiente al  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

Señor Accionista:

Los ingresos de la Sociedad durante el ejercicio 2017, se han situado en 2.763 miles de euros, de los cuales 1.451 miles de euros provienen de la explotación del patrimonio propio, 1.250 miles de euros de la explotación de acuerdos de concesión y 62 miles de euros por operaciones de mantenimiento de los acuerdos de concesión.

El resultado obtenido en el ejercicio 2017, ha ascendido a unos beneficios después de impuestos de 1.670 miles de euros.

**Actividades desarrolladas por la Sociedad durante el ejercicio 2017**

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 2017, los inmuebles han sido arrendados por un valor de 2.763 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad está representado por 10.606.060 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

**Principales indicadores**

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2017
ROE (BDI/FFPP) <sup>1</sup>	3,03%

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

BDI: Corresponde al "Resultado del ejercicio" de acuerdo con la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

FFPP: Corresponde al "Patrimonio Neto" de acuerdo con el balance de situación a 31 de diciembre de 2017.

-Indicadores clave no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2017
Ingresos de Explotación	2.763
Resultado antes de Impuestos	1.670
Resultado después de Impuestos	1.670
Inmovilizado en explotación	15.544
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	9.411
Patrimonio Neto	55.026

#### 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 2017 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

#### Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

#### Liquidez y recursos de capital

El periodo medio de pago ponderado (PMP) de las Sociedad a sus proveedores para el ejercicio de 2017 se ha situado en 25 días.

#### Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2017 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 1.670 miles de euros, proponiéndose a la Junta General la siguiente aplicación del resultado:

	Miles de Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	1.670
	<b>1.670</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	167
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	
A Dividendos	1.503
	<b>1.670</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 19 de abril de 2018

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 31 a la 33, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



D. Andrew Nigel Fellows Homer

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


**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 37 a la 39, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la anterior, la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



D. Daniel Louis Wanek

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

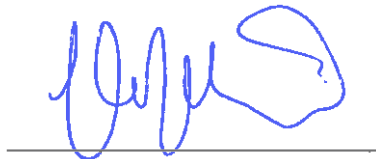
**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 31 a la 33, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las 2 hojas anteriores, la presente y la siguiente hoja por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



D. Álvaro Baena Zoccola

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individual de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 37 a la 39, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la presente y las 3 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2017 e  
Informe de Gestión Consolidado, junto  
con el Informe de Auditoría Independiente

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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Hadley Investments SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y su Sociedad Dependiente (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 3.a de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Valoración de Inversiones Inmobiliarias

#### Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios para su arrendamiento que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación consolidado, cuyo valor en libros al 31 de diciembre de 2017 asciende a 52.576 miles de euros, no habiéndose registrado ningún deterioro de valor (Nota 6).

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

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

#### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

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



## Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

### Descripción

La Sociedad Dominante del Grupo, Hadley Investments SOCIMI, S.A., así como su sociedad dependiente, Sardes Holdco, S.L.U., se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

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

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1 y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

---

## **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el Informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

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

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



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

20 de abril de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

Any 2018 Núm. 20/18/06688  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente Información revelada por los Administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2017  
e Informe de Gestión Consolidado,  
junto con el Informe de Auditoría  
Independiente



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inmovilizado intangible-				FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas				Capital -			
Inversiones inmobiliarias-				Capital -		10.606	5.000
Terrenos	Nota 6	52.576	15.726	Capital escriturado		10.606	5.000
Construcciones		20.580	7.083	Prima de emisión		41.779	17.785
Inversiones financieras a largo plazo-		31.996	8.643	Reservas-		571	369
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	8.625	9.676	Reserva legal		601	376
Otros activos financieros a largo plazo		8.214	9.519	Otras reservas		(30)	(7)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>411</b>	<b>157</b>	Otras aportaciones de los accionistas		386	-
				Resultado del ejercicio		1.503	2.248
				(Dividendo a cuenta)	Nota 9	-	(1.053)
				<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>54.845</b>	<b>24.349</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				Deudas a largo plazo-	Nota 11	177	177
				Otros pasivos financieros		177	177
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 11 y 14.b	10.754	3.354
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		10.754	3.354
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>10.931</b>	<b>3.531</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas a corto plazo-		374	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		556	740	Otros pasivos financieros		374	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	488	645	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	Notas 11 y 14.b	455	254
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 8	68	95	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		455	254
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		1.197	936	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		327	181
Periodificaciones a corto plazo		1.197	936	Proveedores		290	56
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		19		Proveedores, empresas de grupo y asociadas	Nota 14.b	9	8
Tesorería		3.957	1.233	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.a	16	117
				Anticipos de clientes		12	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>5.729</b>	<b>2.909</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.156</b>	<b>435</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>66.932</b>	<b>28.315</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>66.932</b>	<b>28.315</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

As

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 13</b>	<b>4.106</b>	<b>3.693</b>
Prestación de servicios		2.856	2.092
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		1.250	1.601
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.710)</b>	<b>(1.063)</b>
Servicios exteriores		(1.255)	(531)
Tributos		(164)	(46)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>Nota 5.2</b>	(291)	(486)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 6</b>	<b>(462)</b>	<b>(182)</b>
<b>Resultado de explotación</b>		<b>1.934</b>	<b>2.448</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>27</b>	<b>2</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>Notas 11 y 14.a</b>	<b>(458)</b>	<b>(202)</b>
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(458)	(202)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(431)</b>	<b>(200)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>1.503</b>	<b>2.248</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>Nota 12</b>	-	-
<b>Resultado del periodo procedente de operaciones continuadas</b>		<b>1.503</b>	<b>2.248</b>
<b>Resultado del periodo</b>		<b>1.503</b>	<b>2.248</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.





**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL**  
**EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	1.503	2.248
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>1.503</b>	<b>2.248</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.



**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.**  
**Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL**  
**EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

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

	Notas de la Memoria	Capital Social	Prima de Emisión	Reservas	Otras aportaciones de los accionistas	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>Nota 8</b>	<b>5.000</b>	<b>20.132</b>	<b>144</b>		-	<b>2.251</b>	<b>27.527</b>
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	2.248	2.248
Operaciones con Accionistas:		-	(2.347)	-	-	-	-	(2.347)
Reparto prima de emisión		-	-	-	-	-	(2.026)	(2.026)
Distribución del resultado		-	-	225	-	-	(225)	-
A dividendos		-	-	-	-	(1.053)	-	(1.053)
A reserva legal		-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendo a cuenta		-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Nota 9</b>	<b>5.000</b>	<b>17.785</b>	<b>369</b>	-	<b>(1.053)</b>	<b>2.248</b>	<b>24.349</b>
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	1.503	1.503
Operaciones con Accionistas:		5.606	23.994	(23)	-	-	-	29.577
Aumentos de capital		-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado:		-	-	-	-	-	(970)	(970)
A dividendos		-	-	-	-	-	(225)	(225)
A reserva legal		-	-	225	-	-	(1.053)	-
Distribución de dividendo a cuenta		-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con accionistas		-	-	-	386	1.053	-	386
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>Nota 9</b>	<b>10.606</b>	<b>41.779</b>	<b>571</b>	<b>386</b>	-	<b>1.503</b>	<b>54.845</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

**HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.  
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>883</b>	<b>(73)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.503	2.248
Ajustes al resultado:		(128)	(794)
- Amortización del inmovilizado	Nota 6	462	182
- Variación de provisiones	Nota 5.2	291	486
- Ingresos financieros		(27)	(2)
- Gastos financieros	Nota 14.a	458	202
- Ingresos acuerdo de concesión	Notas 7 y 11	(1.312)	(1.662)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(492)</b>	<b>(1.529)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(358)	(1.042)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(134)	(487)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>2</b>
- Cobros de intereses		-	2
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(34.699)</b>	<b>2.376</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(37.310)</b>	<b>(220)</b>
- Inmovilizado intangible		-	(5)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(37.310)	-
- Empresas del Grupo y asociadas		-	(215)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>2.611</b>	<b>2.596</b>
- Otros activos financieros		254	120
- Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 8	2.357	2.476
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>36.540</b>	<b>(5.118)</b>
<b>Cobros y pagos por Instrumentos de patrimonio</b>		<b>413</b>	<b>-</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 9	413	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>37.000</b>	<b>-</b>
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11	37.000	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(873)</b>	<b>(5.118)</b>
- Dividendos	Notas 9.h y 12.c	(873)	(2.771)
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	(2.347)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>2.724</b>	<b>(2.815)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.233	4.048
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.957	1.233

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

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

Memoria consolidada correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017

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

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

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, Hadley Investments SOCIMI, S.A. es Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, "el Grupo") formado por dos sociedades: Hadley Investments SOCIMI, S.A. como sociedad dominante y Sardes Holdco, S.L.U. como sociedad dependiente. El citado Grupo desarrolla sus operaciones, básicamente, en el sector inmobiliario.

*Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante hasta el ejercicio 2016:*

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

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

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

- Asimismo, con fecha 20 de junio de 2014 y 28 de noviembre de 2014, se formalizaron respectivamente operaciones de adquisición de cuatro inmuebles sitos en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 6) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 8), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.

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

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

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

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

- Con fecha 13 de junio de 2016, se hizo efectiva la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social de la Sociedad Dominante al Mercado Alternativo Bursátil (MaB).
- ☞ Con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 2.347 miles de euros.

*Operaciones societarias realizadas por la Sociedad Dominante durante el primer semestre del ejercicio 2017:*

- De acuerdo a lo descrito en la Nota 2 de la presente memoria consolidada, con fecha 19 de mayo de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Global Espadeiro, S.L. (en adelante la "sociedad dependiente") convirtiéndose así en su socio único. Dicha sociedad fue constituida el 14 de febrero de 2017 y se encontraba inactiva hasta la fecha de su adquisición.

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

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

- Con fecha 7 de junio de 2017 se ha formalizado una ampliación de capital social en la Sociedad Dominante por importe de 5.606 miles de euros, mediante la emisión de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,28 euros por acción. Dichas acciones han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por el hasta entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l, mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a la Sociedad Dominante. La citada operación de ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de agosto de 2017.
- Con fecha 9 de junio de 2017 el, hasta entonces, Accionista Único de la Sociedad Dominante, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l., ha formalizado la venta de 325.204 acciones de la Sociedad Dominante en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), perdiendo ésta, de esta forma, el carácter de unipersonal. La Sociedad Dominante ha otorgado escritura pública para comunicar dicha pérdida de unipersonalidad con fecha 4 de septiembre de 2017, en cumplimiento con el artículo 203 del Reglamento del Registro Mercantil y el artículo 13 de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, al 31 de diciembre de 2017, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. mantiene una participación directa del 96,93% en el capital de la Sociedad.

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

**Régimen de SOCIMI**

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

1. **Obligación de objeto social:** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. **Obligación de Inversión:**
  - ✦ Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.
  - ✦ Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones. En el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.
  - ✦ Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.
3. **Obligación de Negociación en mercado regulado:** Las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado de negociación regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. **Obligación de Distribución del resultado:** el Grupo deberá distribuir como dividendos:
  - ✦ El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - ✦ Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - ✦ Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. **Obligación de Información:** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. **Capital mínimo:** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.



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

Al 31 de diciembre de 2017, se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos.

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

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

## **2. Sociedad Dependiente**

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

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

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

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



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

	Miles de Euros
Nombre	Sardes Holdco, S.L. (*)
Dirección	Calle Provençals, 39, Torre Pujades, Barcelona
Actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Fracción del capital que se posee: Directamente	100%
Capital	2.964
Prima de emisión	26.640
Reservas	(14)
Resultados netos del ejercicio	(167)

(\*) Sociedad que no cotiza en bolsa.

### 3. **Bases de presentación de las cuentas anuales**

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

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

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

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2017, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2017.

Por su parte, las cuentas anuales de la Sociedad Dominante del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el entonces Accionista Único el 21 de abril de 2017.

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

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

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

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

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.c).
- La estimación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias y, en su caso, del deterioro de valor a registrar (Nota 5.c).
- Las magnitudes incluidas en los Planes Económicos-Financieros de las concesiones de las que es titular la Sociedad Dominante, que han servido de base para el cálculo del activo financiero registrado (Notas 5.e y 8).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 5.e).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 5.i).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 5.j y 12.d).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **e) Agrupación de partidas**

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



**f) Comparación de la información**

La información contenida en la memoria consolidada adjunta referida al 31 de diciembre de 2017, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2016 para el balance de situación, el estado de cambios en el patrimonio neto, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido y el estado de flujos de efectivo, todos ellos, consolidados.

En este sentido, si bien Hadley Investments SOCIMI, S.A. se constituyó con fecha 5 de septiembre de 2013, la adquisición de la sociedad dependiente, Sardes Holdco, S.L., se ha producido con fecha 19 de mayo de 2017 por lo que el Grupo se ha constituido en dicha fecha y éstas se consideran cuentas anuales consolidadas iniciales. En consecuencia, al ser éste el primer ejercicio de actividad consolidada, la información comparativa incluida en la presente memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2016 no considera los efectos de la referida consolidación. Este aspecto debe ser considerado para la comparación de las cifras del presente periodo con las del ejercicio o periodo anterior.

El impacto sobre el balance de situación consolidado de los activos y pasivos aportados por la sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

ACTIVO	Miles de Euros	PASIVO	Miles de Euros
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Inversiones inmobiliarias	37.032	Reservas	(14)
Inversiones financieras a largo plazo	179	Resultado del ejercicio	(167)
<b>Total activo no corriente</b>	<b>37.211</b>	<b>Total patrimonio neto</b>	<b>(181)</b>
		<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	
		Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	7.400
		<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>7.400</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	Deudas a corto plazo	374
Periodificaciones a corto plazo	19	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	176
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	238	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>550</b>
<b>Total activo corriente</b>	<b>266</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>7.769</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>37.477</b>		

Por su parte, el impacto sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>	
Importe neto de la cifra de negocios	1.343
Otros gastos de explotación	(975)
Amortización del inmovilizado	(278)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>90</b>
Gastos financieros	(257)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(257)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(167)</b>
Impuestos sobre beneficios	-
<b>Resultado del periodo</b>	<b>(167)</b>

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

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2017 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación del Accionista Mayoritario es la siguiente:

	Miles de Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	1.670
	<b>1.670</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	167
A Dividendos	1.503
	<b>1.670</b>

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

##### **a) Principios de consolidación aplicados**

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

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

*Homogeneización de partidas -*

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

##### **b) Inmovilizado intangible**

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

*Aplicaciones informáticas*

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 los Administradores de la Sociedad Dominante no han detectado indicios de deterioro en el valor del inmovilizado intangible.

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

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

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se 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 2017.

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

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

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

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

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

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2017 y 2016 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 2.794 y 2.031 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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



#### **d) Arrendamientos**

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

##### *Arrendamiento operativo*

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

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

##### *Condiciones de arrendamiento específicas-*

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

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

#### **e) Instrumentos financieros**

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

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

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

###### *Clasificación -*

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

###### *Valoración inicial -*

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





#### *Valoración posterior -*

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados. A estos efectos, al 31 de diciembre de 2017 el Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 772 miles de euros (286 miles de euros de deterioro registrado en 2017 y 486 en 2016), a efectos de cubrir el riesgo identificado relacionado con el cobro de ciertos gastos re-facturados y con el cobro de la renta variable de uno de sus clientes.

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

Dentro de esta categoría se 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, el Grupo 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 el Grupo, de modo que ha registrado un activo financiero. El citado activo financiero se valoró, en el momento inicial, al valor razonable del servicio prestado, equivalente al valor razonable de la inversión en la infraestructura en cuestión. Dicho valor razonable de la infraestructura fue determinado a partir del coste de adquisición de la misma más un margen en condiciones de mercado.

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

Todas las actuaciones que se 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 el Grupo para llevarlos a cabo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan.

En caso de que se produjesen cambios significativos en las estimaciones consideradas por el Grupo que supongan indicios de que la tasa de interés efectiva del acuerdo de concesión varíe de forma significativa, el Grupo 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 el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también



aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

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

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

**f) Efectivo y medios equivalentes**

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

**g) Corriente / no corriente**

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

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

**h) Moneda funcional**

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

**i) Provisiones y contingencias**

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En virtud de la LSOCIMI, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases 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 2017, el Grupo ha cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

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

##### *Criterio general -*

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

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

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

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

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

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

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

**m) Costes repercutidos a arrendatarios**

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por el Grupo, como consecuencia de la explotación de sus activos son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles. El Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La facturación por estos conceptos al 31 de diciembre de 2017 ha ascendido a 343 miles de euros (351 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

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

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

- ▣ Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, 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.

## 6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	31/12/2016	Adiciones	31/12/2017
<b>Coste:</b>			
Terrenos	7.083	13.197	20.580
Construcciones	9.097	23.813	32.910
	<b>16.180</b>	<b>37.310</b>	<b>53.490</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(454)	(460)	(914)
	<b>(454)</b>	<b>(460)</b>	<b>(914)</b>
<b>Neto:</b>			
Terrenos	7.083	13.497	20.580
Construcciones	8.643	23.353	31.996
<b>Total neto</b>	<b>15.726</b>	<b>36.850</b>	<b>52.576</b>

### 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>-</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>

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

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los ingresos derivados de rentas provenientes de las Inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo han ascendido a 2.794 y 2.031 miles de euros, respectivamente (Nota 13.a). En este sentido, se incluyen en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016, 152 miles de euros correspondientes a la indemnización percibida por la Sociedad Dominante 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 formalizó un nuevo contrato de arrendamiento con un periodo de obligado cumplimiento de 3 años.

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes (Nota 5.c), la valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo no presenta indicios de deterioro.

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

El Grupo tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye de la siguiente manera:

#### **31 de diciembre de 2017**

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Viviendas, garajes y trasteros	31.915	29.653
Locales y Naves industriales	13.598	13.598
<b>Total</b>	<b>45.513</b>	<b>43.251</b>

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	32.504	30.242
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
<b>Total</b>	<b>45.513</b>	<b>43.251</b>

### 31 de diciembre de 2016

	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 del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2017 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 7. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2017, todos los arrendamientos operativos de viviendas, plazas de garaje y trasteros que el Grupo tiene contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso, en su mayoría, de seis meses por lo que no existen cuotas de arrendamiento mínimas no cancelables significativas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor.

En cuanto a los arrendamientos de locales y naves industriales, al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas anuales, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2017	2016
Menos de 1 año	3.659	3.535
Entre 1 y cinco años	15.218	10.733
Más de cinco años	-	5.785
<b>Total (*)</b>	<b>18.877</b>	<b>20.053</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 8).

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

### 31 de diciembre de 2017

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	1.197	8.214	411	8.625
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1.197</b>	<b>8.214</b>	<b>411</b>	<b>8.625</b>

### 31 de diciembre de 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>

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 el Grupo 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 Dominante adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida "Acuerdo de concesión, derecho de cobro", por lo que 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 consolidado adjunto corresponden al activo financiero reconocido por la contraprestación recibida por la Sociedad Dominante a cambio de la infraestructura, cuyo tipo de descuento corresponde al tipo de interés calculado en función de los cobros garantizados en el contrato concesional por el IVIMA. De esta manera, la valoración del activo financiero, año tras año, debe realizarse siguiendo los siguientes criterios:

- Incrementándose por los servicios prestados de operación y mantenimiento realizados en los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, 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 el Grupo recibe del IVIMA por la explotación de aquellas infraestructuras sujetas al contrato de concesión.



El movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro para los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

**31 de diciembre de 2017**

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	10.455
+ Inversión realizada en la infraestructura	-
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 13.a)	62
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 13.a)	1.250
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.356)
<b>Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2017</b>	<b>9.411</b>

**31 de diciembre de 2016**

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.269
+ Inversión realizada en la infraestructura	-
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 13.a)	61
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 13.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>

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 31 de diciembre de 2017 es de 9.411 miles de euros (10.455 miles de euros al cierre del ejercicio 2016), de los cuales, 1.197 miles de euros se clasifican en el corto plazo (936 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

El Grupo, 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 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

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

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

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

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

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

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante está representado por 10.606.060 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. su accionista significativo o mayoritario al ostentar una participación directa del 96,93% en su capital social.

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

#### **b) Prima de emisión**

El saldo de la "Prima de emisión" al 31 de diciembre de 2017 asciende a 41.779 miles de euros, habiéndose originado íntegramente durante el presente ejercicio y el ejercicio 2014, por importes respectivos de 23.994 y 21.770 miles de euros, como consecuencia de los aumentos de capital formalizados.

En este sentido, con fecha 30 de junio de 2015 y 21 de octubre de 2016 se acordaron sendas distribuciones de una parte de la prima de emisión originada en el año 2014 por importe conjunto de 3.985 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2017 ha sido aprobada, en reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, la distribución de un dividendo extraordinario por importe de 300 miles de euros con cargo a la prima de emisión, estableciéndose el devengo de la misma en fecha 3 de enero de 2018 y que, en consecuencia, se ha hecho efectiva con posterioridad al cierre del ejercicio 2017.

#### **c) Reserva legal**

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

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

Con fechas 5 y 6 de junio de 2017 se han aprobado, mediante sendas actas del Accionista Mayoritario de la Sociedad Dominante, dos aportaciones dinerarias por importe de 120 y 293

miles de euros, que han sido materializadas, respectivamente, con fechas 4 de julio y 21 de junio de 2017. En este sentido, atendiendo a que las aportaciones realizadas por Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. se han hecho efectivas en una proporción superior a la que le correspondería por su participación en el capital social de la Sociedad en aquel momento, el exceso sobre dicha participación, por importe total de 27 miles de euros, se ha registrado con contrapartida al epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

**e) Aportación al resultado consolidado**

Sociedades del Grupo	Miles de Euros
	31/12/2017
<b>Sociedad Dominante:</b> Hadley Investments SOCIMI, S.A.	1.670
<b>Sociedades consolidadas por Integración global:</b> Sardes Holdco, S.L.U.	(167)
<b>Total</b>	<b>1.503</b>

**f) Contratos con el Accionista Único**

Al 31 de diciembre de 2017 y como consecuencia de la pérdida de su condición de unipersonal, la Sociedad Dominante no dispone de Accionista Único, ostentando Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. desde la formalización de las operaciones anteriormente descritas, la condición de accionista mayoritario.

Por su parte, al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantenía con su entonces Accionista Único el contrato de financiación descrito en las Notas 11 y 14.

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

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

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

**h) Distribución de dividendos**

Con fecha 22 de mayo de 2017 se ha aprobado, una vez detraído el dividendo a cuenta por importe de 1.053 miles de euros distribuido con fecha 21 de octubre de 2016, la distribución de un dividendo adicional por importe de 970 miles de euros, con cargo al resultado del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante.

Por su parte, con fecha 21 de octubre de 2016, el Accionista Único de la Sociedad Dominante aprobó una distribución de dividendos, a cuenta del resultado del ejercicio 2016, por importe de 1.053 miles de euros. Dicho dividendo se hizo efectivo durante el ejercicio 2016.

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

## **10. Provisiones y contingencias**

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros consolidados adjuntos.

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

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

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" y "Deudas corrientes" al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	551	177
Préstamos con empresas del Grupo	10.754	3.354
<b>Total</b>	<b>11.305</b>	<b>3.531</b>

#### *Préstamos con empresas del Grupo-*

Con fecha 19 de junio de 2014, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con su Accionista Mayoritario por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente sin penalización alguna. En este sentido, durante el ejercicio 2015 la Sociedad Dominante formalizó la cancelación anticipada del citado préstamo por importe de 3.391 miles de euros mediante dos pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 14 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas supusieron también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumuladas hasta las respectivas fechas. Los intereses devengados y no liquidados ascienden a 455 miles de euros (254 miles de euros al cierre del ejercicio 2016), y se registran en el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente (Nota 14).

Por su parte, con fecha 2 de junio de 2017 la sociedad dependiente Sardes Holdco, S.L.U. ha formalizado un préstamo con Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. por importe de 37.000 miles de euros y vencimiento fijado en un pago único el 2 de junio de 2024 cuyo objetivo ha sido financiar la adquisición de las promociones residenciales descritas en la Nota 6 de las presentes notas de la memoria consolidada. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente sin penalización alguna. A 31 de diciembre de 2017, los intereses devengados ascienden a 257 miles de euros y han sido íntegramente liquidados.

Asimismo, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. ha cedido, en la misma fecha, el 80% del referido derecho de crédito, esto es, 29.600 miles de euros, en favor de la Sociedad Dominante quien, con fecha 7 de junio de 2017 ha materializado su capitalización en favor de Sardes Holdco,

S.L.U. Adicionalmente, de acuerdo a lo descrito en las Notas 1 y 9, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. ha capitalizado el crédito que ostentaba frente a la Sociedad Dominante por el mismo importe con fecha 7 de junio de 2017.

En consecuencia y, una vez formalizadas las operaciones anteriores, al 31 de diciembre de 2017 el importe del epígrafe del balance de situación consolidado adjunto "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" no corrientes, asciende a 10.754 miles de euros (3.354 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

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

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

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

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

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

- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene préstamos recibidos por su Accionista Mayoritario a tipo de interés fijo.

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

- Riesgo de crédito: Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes, estando parte de las cuentas a cobrar del Grupo garantizadas mediante los contratos con el Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

- Riesgo fiscal: El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Según se indica en la Nota 1, desde el 13 de junio de 2016 la Sociedad Dominante se encuentra inscrita en el MaB, por lo que, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante ha cumplido con todos los requisitos del régimen especial de SOCIMI y resulta de plena aplicación para todos los ejercicios disfrutados hasta este momento.

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

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

#### **c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.**

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

	31/12/2017	31/12/2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores(*)	24,06	29,95
Ratio de operaciones pagadas	24,66	30,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	18,26	27,23
	Importe en miles de Euros	Importe en miles de Euros
Total pagos realizados	1.872	998
Total pagos pendientes	192	53

(\*) 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, ascienden a 88 y 11 miles de euros, respectivamente.

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores" y

"Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores, empresas del grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

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

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

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

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

## **12. Administraciones públicas y situación fiscal**

### ***a) Saldos con las Administraciones Públicas***

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Hacienda Pública, deudora por IRPF retenciones al alquiler	68	62
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	33
<b>Total deudores</b>	<b>68</b>	<b>95</b>
Hacienda Pública, acreedora por IGIC	12	12
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	4	-
Hacienda Pública, acreedora por IRPF retenciones a dividendos	-	105
<b>Total acreedores</b>	<b>16</b>	<b>117</b>



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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Resultado contable antes de impuestos	1.503	2.248
Cuota al 0%	-	-
Cuota ajustada	-	-
<b>Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	-	-

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

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

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante y la sociedad dependiente tienen 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 la Sociedad Dominante 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 Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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



### **13. Ingresos y gastos**

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo se centra, básicamente, en Madrid, Navarra, Cataluña, Comunidad Valenciana, Andalucía, Islas Baleares y en las Islas Canarias siendo su distribución por actividades durante los ejercicios 2017 y 2016 la que se relaciona a continuación:

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2017	2016
Arrendamiento de inmuebles (Notas 5.c y 6)	2.794	2.031
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 8)	1.250	1.601
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 8)	62	61
<b>Total</b>	<b>4.106</b>	<b>3.693</b>

En el ejercicio 2016, los ingresos en concepto de arrendamiento de inmuebles incluían 322 miles de euros correspondientes a la facturación de los gastos comunes de ejercicios anteriores de un inmueble a uno de los inquilinos, así como la indemnización percibida por la Sociedad Dominante por la cancelación anticipada de un contrato de arrendamiento por importe de 152 miles de euros.

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

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

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

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo ha realizado las siguientes transacciones con partes vinculadas:

##### **Ejercicio 2017**

Transacciones	Miles de Euros		
	Gastos		Total
	Intereses por créditos	Servicios recibidos	
Stirling Adjacent Investment, S.à r.l	455	-	455
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	-	130	130
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>130</b>	<b>585</b>

##### **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>

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante el ejercicio 2017 por los préstamos concedidos por el Accionista Mayoritario descritos en la Nota 11. Los intereses devengados por el préstamo concedido a la Sociedad Dominante, serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

Los servicios recibidos por parte de Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. se corresponden con la gestión administrativa de los activos de la Sociedad Dominante y con los servicios de asesoría prestados a la sociedad dependiente.

Adicionalmente a las operaciones descritas, durante el ejercicio 2017, se han llevado a cabo las operaciones de aportaciones de accionistas, concesión de préstamos y capitalizaciones posteriores descritas en las Notas 9 y 11.

##### **b) Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos con empresas vinculadas en balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

**31 de diciembre de 2017**

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos (Nota 11)	Intereses (Nota 11)	Cuentas por pagar
Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l	10.754	455	-
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L	-	-	9
<b>Total</b>	<b>10.754</b>	<b>455</b>	<b>9</b>

**31 de diciembre de 2016**

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo acreedor		
	Préstamos	Intereses	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>

**c) Retribuciones a los Administradores**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han percibido retribución alguna por parte del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 ni tampoco se les ha concedido anticipos ni créditos a dichas fechas.

Asimismo, durante los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo no ha satisfecho importe alguno por contratación de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad Dominante por daños ocasionados por actos u omisiones.

Al 31 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está compuesto por 3 hombres y 1 mujer (3 hombres al 31 de diciembre de 2016).

Por su parte, de acuerdo a lo descrito en la Nota 13.b de las presentes cuentas anuales consolidadas el Grupo no dispone de personal propio. En consecuencia, ni al 31 de diciembre de 2017 ni al 31 de diciembre de 2016 existe personal correspondiente a Alta Dirección.

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

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

**e) Modificación o resolución de contratos**

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad Dominante y su Accionista Mayoritario o Administradores, salvo por la operación de capitalización de préstamo descrita en la Nota 9.

## **15. Otra información**

### ***a) Honorarios de la revisión limitada***

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión, han ascendido a:

	Miles de Euros	
	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2017	2016
Servicios de auditoría	94	37
Otros servicios de Verificación	6	64
<b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>100</b>	<b>101</b>
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	45
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>-</b>	<b>45</b>

### ***b) Hechos posteriores***

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

Barcelona, a 19 de abril de 2018

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

### **Informe de Gestión consolidado**

**Correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2017**

Señor Accionista:

Los ingresos del Grupo durante el ejercicio 2017, se han situado en 4.106 miles de euros, de los cuales 2.794 miles de euros provienen de la explotación del patrimonio propio, 1.250 miles de euros de la explotación de acuerdos de concesión y 62 miles de euros por operaciones de mantenimiento de los acuerdos de concesión.

El resultado obtenido en el ejercicio 2017, ha ascendido a unos beneficios después de impuestos de 1.503 miles de euros.

### **Actividades desarrolladas por el Grupo durante el ejercicio 2017**

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

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

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

Del patrimonio del Grupo durante el ejercicio 2017, los inmuebles han sido arrendados por un valor de 4.106 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, el capital social del Grupo está representado por 10.606.060 de acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

### **Principales indicadores**

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2017
ROE (BDI/FFPP) <sup>1</sup>	2,74%

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

BDI: Corresponde al "Resultado del ejercicio" de acuerdo con la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.  
FFPP: Corresponde al "Patrimonio Neto" de acuerdo con el balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2017.

-Indicadores clave no financieros:

	Miles de Euros
	31/12/2017
Ingresos de Explotación	4.106
Resultado antes de Impuestos	1.502
Resultado después de Impuestos	1.502
Inmovilizado en explotación	52.576
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	9.411
Patrimonio Neto	54.844

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

La actividad que desarrolla el Grupo no genera un riesgo significativo para el medio ambiente. Por otra parte, a fecha 31 de diciembre de 2017 no existen cuestiones destacables relativas al personal.

#### Principales riesgos asociados a la actividad

A fecha 31 de diciembre de 2017 el Grupo no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

#### Liquidez y recursos de capital

El periodo medio de pago ponderado (PMP) del Grupo a sus proveedores para el ejercicio de 2017 se ha situado en 24,06 días.

#### Uso de instrumentos financieros

Durante el ejercicio 2017 el Grupo no ha formalizado contratos de cobertura a través de instrumentos financieros.

#### Propuesta de aplicación de resultados de la Sociedad Dominante

El resultado obtenido de la Sociedad Dominante después de impuestos obtenido asciende a un beneficio de 1.670 miles de euros, proponiéndose a la Junta General la siguiente aplicación del resultado:

	Miles de Euros
<b>Base de reparto:</b>	
Beneficio del ejercicio	1.670
	<b>1.670</b>
<b>Distribución:</b>	
A Reserva legal	167
A Dividendos	1.503
	<b>1.670</b>

**Evolución previsible**

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

**Investigación y Desarrollo**

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

**Acciones propias**

El Grupo no ha efectuado operaciones con acciones propias.

**Hechos posteriores**

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

Barcelona, a 19 de abril de 2018

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 39a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



D. Andrew Nigel Fellows Homer

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



**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 39a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la anterior, la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



D. Daniel Louis Wanek

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

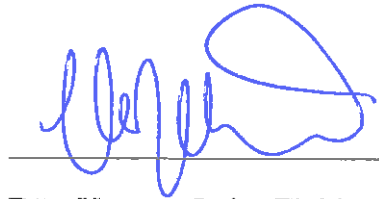
**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 39 a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas las dos anteriores, la presente y la siguiente hoja por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



D. Álvaro Baena Zoccola

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

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado de Hadley Investments SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 19 de abril de 2018 y (iii) comprenden, en el caso de las cuentas anuales 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38, ambas inclusive, y en el caso del informe de gestión 3 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 39a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmadas la presente y las 3 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 19 de abril de 2018.



Dña. Vanessa Luise Tinkler Zampiga

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

# **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 Servihabitats que se ha descrito anteriormente, por medio del cual Servihabitats 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.