

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U.

JUNIO DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante “**Hadley**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 6/2016, de 5 de febrero, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (en adelante “**Circular del MAB 6/2016**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 6/2016 y en la Circular del MAB 8/2016, de 5 de febrero, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante la “**Circular 8/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, de la Circular del MAB 8/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Hadley cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por las Circulares del MAB 6/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	5
1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	5
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio) y objeto social	5
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	7
1.4.1. Nombre legal y comercial	7
1.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad	7
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	9
1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, en las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	10
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión	10
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	17
1.6.3. Información fiscal	17
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	24
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados	25
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	31
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	32

1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	33
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento	34
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso	34
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	35
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	36
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	36
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	36
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	37
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	38
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural	38
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	39
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	40
1.16.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)	40

1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	40
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	42
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	42
1.19.	Información financiera.....	44
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	44
1.19.2.	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	52
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos.....	52
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	53
1.20.	Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante	53
1.21.	Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Compañía	53
1.22.	Reglamento Interno de Conducta.....	53
1.23.	Factores de riesgo	54
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	54
1.23.2.	Riesgos operativos	55
1.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	58

1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	58
1.23.5.	Otros Riesgos	59
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	63
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos adoptados para la incorporación.....	63
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	63
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	63
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	65
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	66
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI ..	66
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	67
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	68
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	71
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	74
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	75
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo posibles relaciones y vínculos con el emisor	75
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	75

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	76
ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	77
ANEXO II Estados Financieros Anuales abreviados individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015.....	78
ANEXO III Estados Financieros Anuales abreviados individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014.....	79
ANEXO IV Informe de valoración independiente de los fondos propios de la Compañía	80
ANEXO V Resumen de los informes de valoración independientes de los locales comerciales de la Compañía.....	81
ANEXO VI Resumen de los informes de valoración independientes de los derechos de superficie de la Compañía.....	81

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 6/2016, del 5 de febrero de 2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Hadley ha encargado estimar el valor de mercado a 31 de diciembre de 2015 de sus acciones a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante “Gesvalt”), de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, con fecha 16 de marzo de 2016 Gesvalt ha emitido un informe de valoración de las acciones de Hadley (patrimonio ajustado -NAV-, que en este caso equivale también al triple NAV) a 31 de diciembre de 2015. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

Para la emisión de esta valoración, Gesvalt se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por el propio Gesvalt sobre los derechos de superficie propiedad de Hadley a fecha 31 de diciembre de 2015, ii) un informe de valoración realizado por Savills sobre el resto de los activos inmobiliarios propiedad de Hadley a fecha 31 de diciembre de 2015, iii) los estados financieros abreviados individuales no auditados de Hadley a 31 de diciembre de 2015, iv) información pública de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadísticas, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

El citado informe de valoración se ha realizado de acuerdo con las directrices marcadas por la NIIF 13 “Medición del Valor Razonable” así como los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en enero de 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”.

A la fecha de la valoración, la Sociedad tiene en su balance tres activos inmobiliarios y dos derechos de superficie. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden por tanto de la explotación de dichos activos, por lo que el valor del inmueble es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Hadley se ha aplicado la metodología del neto patrimonial ajustado por el valor de las inversiones inmobiliarias que posee, a través de una valoración independiente de cada activo (neta en su caso de efecto fiscal).

El procedimiento realizado para la valoración de los fondos propios de la Sociedad, descrito pormenorizadamente en el apartado 1.6.5, ha sido el siguiente:

1. Estimación del valor de mercado de los derechos de superficie, y determinación de la plusvalía con respecto al valor contable. Dicha valoración ha sido realizada por Gesvalt.

2. Estimación del valor de mercado del resto de activos inmobiliarios, y determinación de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable de dichos activos. Dicha valoración ha sido realizada por Savills.
3. Estimación del ajuste fiscal derivado de la plusvalía.
4. Resultado de la valoración del Patrimonio Neto de Hadley.

En función de las valoraciones realizadas y el proceso de valoración descrito anteriormente llevado a cabo por Gesvalt, el valor de los fondos propios de la Compañía asciende a 32.798 miles de euros.

€ miles

Concepto	Valor
Patrimonio neto previo (dic. 2015)	27.527
Plusvalías	5.271
Impuestos sobre impuestos (0%)	0
Patrimonio ajustado (NAV)	32.798

En este caso, el cálculo patrimonio ajustado (NAV) equivaldría al triple NAV dado que no se han identificado ajustes a la deuda ni a partidas del activo y pasivo existentes.

Con posterioridad a dicho informe de valoración, tal y como se ha resaltado en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, se ha adoptado el siguiente acuerdo: con fecha 1 de abril de 2016 el accionista único decidió repartir un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por un importe total de 2.025.819,77 euros. Este dividendo se abonó el 27 de abril de 2016.

Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de Hadley a 31 de diciembre de 2015, ajustada por el efecto del dividendo repartido y abonado hasta la fecha del presente Documento Informativo, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

€ miles

Concepto	Valor
Patrimonio neto previo (dic. 2015)	27.527
Plusvalías	5.271
Ajuste por dividendo pagado (abril '16)	-2.026
Impuestos sobre impuestos (0%)	0
Patrimonio ajustado (NAV)	30.772
Precio por acción	6,15

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha marzo 2016, en relación a los datos a 31 de diciembre de 2015, y a su vez viéndose afectada la mencionada valoración por el reparto de dividendos acordado el 1 de abril de 2016, el Consejo de Administración celebrado con fecha 8 de junio de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 6,15 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 30.750.000 euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en Hadley entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista mayoritario de la compañía encargada de la gestión de los activos

La Sociedad firmó con Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. (“**Servihabitat**”) (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) un contrato para la gestión de los activos. A fecha del presente Documento Informativo, Hadley cuenta con un accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. (“Stirling Investments”), cuyo accionista único a su vez es Stirling Adjacent Holdco, S.à.r.l. (“Stirling Holdco”), y cuyo accionista único a su vez es TAO Finance 3, L.L.C. (“TAO”) que está en manos de fondos de inversión privados (“Fondos”) y la gestión la lleva a cabo TSSP Adjacent Opportunities Management LLC. Adicionalmente, unos fondos gestionados por TPG Opportunities II Management, LLC ostentan una participación del 51% en Servihabitat, gestor de los activos de Hadley. A pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, dado que tanto TSSP Adjacent Opportunities Management, LLC como TPG Opportunities II Management, LLC están bajo el control de TPG Opportunities Advisers, LLC (ambos son asesores financieros registrados en la SEC (U.S. Securities and Exchange Commission)), en determinadas circunstancias podría manifestarse un conflicto de intereses como consecuencia de ello.

Concentración de los ingresos por inquilino

Si los inquilinos de cada local atravesaran circunstancias financieras desfavorables que le impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Andrew Nigel Fellows Homer; D. Daniel Louis Wanek y D. Stefano Questa, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U., en ejercicio de la delegación expresa conferida por el acuerdo del accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. (en adelante, "**Stirling**"), con fecha 19 de febrero de 2016, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 6/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el MAB.

Los citados miembros del Consejo de Administración, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas individuales de Hadley correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 y 2014 elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido auditadas por Deloitte, S.L. (en adelante "**Deloitte**") domiciliada en Plaza Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 10.321, Folio 8.859, Hoja 137 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Deloitte fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad en relación con la auditoría del ejercicio 2014, 2015 y 2016 por medio de la decisión del accionista único de la Sociedad de fecha 22 de diciembre de 2014.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio) y objeto social

Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI). Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "Hadley Investments, S.A.", que tenía el carácter de unipersonal, en escritura elevada a público el día 5 de septiembre de 2013 ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 1.412 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de septiembre de 2013, al Tomo 31.467, Folio 1, Sección 8, Hoja M-566.386 e inscripción 1ª.

Tiene su domicilio social en Madrid, calle Claudio Coello, 124, planta 6ª y con N.I.F. A-86810603. No obstante, la Sociedad tiene intención de trasladar en el corto plazo su domicilio social, de modo que éste pase a estar situado en la calle Provençals, 39, Torre Pujades, planta 13, 08019, Barcelona, que es donde se encuentra actualmente su domicilio fiscal.

El objeto social de Hadley está indicado en el artículo segundo de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

"ARTICULO SEGUNDO.- La Sociedad tendrá como objeto social:

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

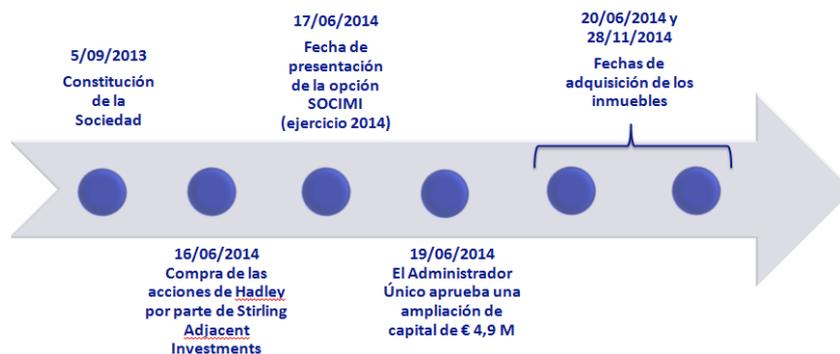
El correspondiente objeto social se modificó en virtud de la escritura elevada a público el día 4 de junio de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 1.364 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de junio de 2014, en el Tomo 31.467 Folio 4, Sección 8, Hoja M-566386 e inscripción 2ª.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Hadley Investments SOCIMI, S.A.U., no teniendo nombre comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad



El 5 de septiembre de 2013 se constituyó la Sociedad bajo la denominación Hadley Investments, S.A., que tenía carácter unipersonal, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 1.412 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de septiembre de 2013, en el Tomo 31.467, Folio 1, Sección 8, Hoja M-566386 e inscripción 1ª.

El capital social a la fecha de constitución ascendió a 60.000 euros, representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal íntegramente suscritas por la sociedad Afiens Legal, S.L.P. y desembolsado un 25% (15.000 euros) de la totalidad del importe.

El 3 de junio de 2014 el accionista único y administrador único de la Sociedad, siendo en aquel momento Afiens Legal, S.L.P., decidió llevar a cabo el cambio del objeto social y en consecuencia la modificación del artículo 2º de los Estatutos Sociales y del artículo 20º que se corresponde con la distribución de resultados de los mismos Estatutos. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 4 de junio de 2014 por el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 1.364 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de junio de 2014, en el Tomo 31.467 Folio 4, Sección 8, Hoja M-566386 e inscripción 2ª.

El 16 de junio de 2014 Stirling Adjacent Investments, S.à r.l., sociedad debidamente constituida el 11 de junio de ese mismo año, con arreglo a la legislación de Luxemburgo, con domicilio social en el 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453, Luxemburgo, e inscrita en el Registro de Sociedades de Luxemburgo con el número B-188103, adquirió a Afiens Legal, S.L. el 100% de

las acciones de Hadley Investments, S.A.U. Dicha decisión fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 16 de junio de 2014 por el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 1.516 de su protocolo. Esta sociedad tiene por objeto la adquisición, titularidad, gestión y disposición de participaciones e intereses en sociedades luxemburguesas y extranjeras.

El 16 de junio de 2014 Stirling, como accionista único de la Sociedad, adoptó el acuerdo por el que se decidió el acogimiento de Hadley al régimen especial de SOCIMI, regulado en la Ley de SOCIMIs. Adicionalmente, con fecha 17 de junio de 2014 se llevó a cabo la presentación ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, administración de María de Molina, de la solicitud para la aplicación del régimen SOCIMI, determinándose así la aplicación del mencionado régimen SOCIMI desde el 1 de enero de 2014.

El 19 de junio de 2014 el Accionista Único aprobó una ampliación de capital mediante aportación dineraria por importe de 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 Euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión global de 21.770.000 Euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita íntegramente por el accionista único. La correspondiente escritura pública de ampliación de capital fue otorgada el 20 de junio de 2014 ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina bajo el número 1.556 de su protocolo, y posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de julio de 2014 en el Tomo 31.467, Folio 5, Sección 8, Hoja M-566386 e inscripción 5ª. Tras dicha operación, el capital social de la Compañía asciende a un total de 5.000.000 euros, y se encuentra representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Con la misma fecha se llevó a cabo el desembolso de dividendos pasivos mediante la contribución dineraria de 45.000 euros.

Con fecha 20 de junio de 2014 la Compañía llevó a cabo las siguientes adquisiciones a Buildingcenter, S.A.U.:

- Un local comercial situado en Mallorca. Dicha adquisición fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 20 de junio de 2014 por el Notario de Barcelona D. Jesús Benavides Lima, bajo el número 1.376 de su protocolo.
- Un local comercial y almacén situados en La Laguna (Tenerife). Dicha adquisición fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 20 de junio de 2014 por el Notario de Barcelona D. Jesús Benavides Lima, bajo el número 1.378 de su protocolo.
- Un local comercial situado en Pamplona. Dicha adquisición fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 20 de junio de 2014 por el Notario de Barcelona D. Jesús Benavides Lima, bajo el número 1.374 de su protocolo.

Con fecha 28 de noviembre de 2014 la Compañía llevó a cabo las siguientes nuevas adquisiciones a Buildingcenter, S.A.U.:

- Un derecho de superficie sobre viviendas situadas en Vallecas (Madrid). Dicha adquisición fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 28 de noviembre de 2014 por el Notario de Barcelona D. Jesús Benavides Lima, bajo el número 2.940 de su protocolo.
- Un derecho de superficie sobre viviendas situadas en La Ventilla (Madrid). Dicha adquisición fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 28 de noviembre de 2014 por el Notario de Barcelona D. Jesús Benavides Lima, bajo el número 2.945 de su protocolo.

Resaltar que con anterioridad a la compra de estos activos inmobiliarios por parte de la Sociedad, en septiembre de 2013 unos fondos gestionados por TPG Opportunities II Management, LLC adquirieron el 51% del capital de Servihabitat, quien a su vez adquirió el negocio de Servihabitat Gestión Inmobiliaria, S.A.U. Servihabitat es el actual gestor de los activos inmobiliarios propiedad de Hadley.

Con fecha 1 de abril de 2016 el accionista único decidió repartir un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por un importe total de 2.025.819,77 euros. Este dividendo se abonó el 27 de abril de 2016.

Con fecha 4 de mayo de 2016 el accionista único decidió realizar el cambio de denominación de Hadley Investments, S.A.U. a Hadley Investments SOCIMI S.A.U., en virtud de la escritura elevada a público el día 5 de mayo de 2016 ante el Notario María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 1.014 de su protocolo, posteriormente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de mayo de 2016 en el Tomo 31467, Folio 216, Sección 8, Hoja M-566386 e inscripción 12.

Durante el ejercicio 2015 y hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha puesto foco en la gestión de sus activos inmobiliarios.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Hadley a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMIs conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

- (iii) Aumentar la notoriedad, diferenciar y posicionar la imagen y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (iv) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (v) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, en las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

La Sociedad fue constituida en septiembre 2013 y desde entonces ha realizado distintas adquisiciones que le han permitido formar su cartera de patrimonio inmobiliario.

A fecha del presente Documento la Sociedad es propietaria de los siguientes activos:

1. Local Comercial en Palma de Mallorca

Local comercial adquirido el 20 de junio de 2014 y situado en la calle General Riera nº 125, Palma de Mallorca, dentro del Parque Comercial de Cas Capiscol.

Edificio aislado de una sola planta de forma rectangular formando una unidad comercial, con una superficie construida de 1.750 m², distribuido en diversas dependencias. La parte del solar no ocupada por la edificación se destina a zonas de acceso, ajardinada y de ensanche del edificio, y a cincuenta plazas de aparcamiento público en superficie.

El edificio está construido sobre una porción de procedencia de la finca Ca l'Ardiaca, en el término de esta ciudad, con una superficie de 6.004 m² que linda con la calle del General Riera, el camino de Ca l'Ardiaca y con unos terrenos de la Autovía. No existe ningún activo similar en esta zona.

El inmueble no cuenta con ningún defecto estructural. En 2016, se ha comprometido llevar a cabo una serie de reparaciones por valor de 79 miles de euros (ver apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo).

La Sociedad amortiza sus inmuebles siguiendo un método de amortización lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimados. En este caso se estima una vida útil de cincuenta (50) años.

Desde marzo de 2016 el local está alquilado a Maisons du Monde (el inquilino anterior, Worten, rescindió el contrato antes de su vencimiento en diciembre de 2016), compañía dedicada a la venta al público de productos de decoración. El grado de ocupación a fecha del presente Documento Informativo es del 100%.

La duración del contrato de arrendamiento es de quince (15) años a contar desde la firma del contrato en marzo de 2016. El citado plazo tendrá tres años de obligado cumplimiento (hasta 2019) para la parte arrendataria.



2. Local Comercial y de Almacén en La Laguna (Santa Cruz de Tenerife)

Dos locales adquiridos el 20 de junio de 2014, que se encuentran en el complejo inmobiliario “La Laguna Retail Park”, en el parque comercial de La Laguna, en la localidad de San Cristóbal de la Laguna, Santa Cruz de Tenerife.

Los dos locales se encuentran en un edificio industrial sin actividad específica definida, cuya dimensión es de 6 plantas (3 de ellas bajo rasante). El edificio colinda con un Decathlon y las vías de servicio de la Tf-2, Avenida La Libertad y La Rambla de las Chumberas, y está ubicado en una zona con bastante actividad inmobiliaria.

Los locales se encuentran ambos bajo rasante, en los niveles -1 y -2, y cuentan con una superficie de 5.893 m² (local comercial) y 5.366 m² (local de almacén).

El inmueble no cuenta con ningún defecto estructural.

La Sociedad amortiza sus inmuebles siguiendo un método de amortización lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimados. En este caso se estima una vida útil de cincuenta (50) años.

A fecha del presente Documento Informativo ambos locales están arrendados a Conforama España, compañía especializada en la venta de sofás y colchones, y tienen un grado de ocupación del 100%.

La duración de obligado cumplimiento para ambas partes del contrato de arrendamiento es de cinco (5) años a contar desde la firma del contrato en enero de 2012. Transcurrido este plazo inicial, éste se prorrogará tácita y automáticamente por tres (3) sucesivos períodos de cinco (5) años (que serían de obligado cumplimiento solo para el arrendador) hasta un máximo de

duración total del arrendamiento de veinte (20) años. En el caso de que la parte arrendataria quisiera resolver el contrato, deberá manifestarlo de manera fehaciente y por escrito, con al menos seis (6) meses de antelación a la finalización del período inicial obligatorio o cualquiera de los vencimientos posteriores.



3. Local comercial en Pamplona

Local comercial adquirido el 20 de junio de 2014 y situado en la Plaza Merindades número 1, planta baja, Pamplona.

Se trata de un local con una superficie construida de 589 m² y ubicado en el eje principal de la ciudad (uno de los puntos de mayor afluencia peatonal y rodada). El activo se encuentra en una zona con muy baja disponibilidad de comercios de este tipo y donde existe una elevada demanda.

A fecha del presente Documento Informativo se encuentra arrendado a Megacalzado, compañía especializada en la venta de calzado, y tiene un grado de ocupación del 100%.

El inmueble no cuenta con ningún defecto estructural. Sin embargo, hay elementos en la fachada y en la cobertura que necesitan algunas obras de mantenimiento pero que no influyen con el general funcionamiento del inmueble.

La Sociedad amortiza sus inmuebles siguiendo un método de amortización lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimados. En este caso se estima una vida útil de cincuenta (50) años.

La duración de obligado cumplimiento para ambas partes del contrato de arrendamiento es de 4 años desde su firma, el 1 de julio de 2010. Una vez cumplido este plazo se podrán hacer prórrogas automáticas por parte del inquilino hasta un máximo de 15 años, que serán de obligado cumplimiento para la parte arrendadora y potestativos para la arrendataria. La parte arrendataria podrá abandonar el local una vez pasados los 4 años de obligado cumplimiento siempre que esté al corriente de pagos y avise con 12 meses de antelación.



4. Derecho de superficie en Vallecas (Calle Embalse de “El Vellón” 2-16)

Derecho de superficie adquirido el 28 de noviembre de 2014 sobre las parcelas A, B, C y D en la Unidad de Ejecución 6, Manzana 6.27 del Plan Parcial, Ensanche de Vallecas (Madrid). Registro de la propiedad número 20 de Madrid.

Dicho derecho real, atribuye a su titular la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

En este caso concreto, se trata de un derecho de superficie oneroso concedido al Instituto de la Vivienda de Madrid (“IVIMA”) sobre las citadas parcelas. La Sociedad alquila al IVIMA los inmuebles destinados a la vivienda que la Sociedad adquirió en régimen de derecho de superficie, habiéndose reconocido una cuenta a cobrar por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendatario, descontados al tipo de interés implícito del proyecto.

El período de duración de este derecho de superficie es de veinte años (20) desde el 16 de septiembre de 2003, es decir, hasta el 16 de octubre de 2023. Destacar que sobre esta parcela se encuentra un edificio, construido por un tercero con anterioridad a la adquisición realizada por la Sociedad, dedicado a viviendas con una superficie total de 24.720 m².

Este activo cuenta con varios bloques de viviendas con un total de 245 viviendas, 4 locales y 248 garajes. En 2016, se ha comprometido llevar a cabo una serie de reparaciones (en el techo, la estructura y las instalaciones, entre otros) para garantizar la seguridad del edificio por valor de 288.215 euros (ver apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo). Resaltar que las viviendas ubicadas en este derecho de superficie tienen carácter de vivienda protegida.

La distribución de las viviendas es la siguiente:

Nº de habitaciones	Nº de apartamentos
1	16
2	124
3	79
4	22
5	4
Total	245

Actualmente se encuentra íntegramente arrendado al IVIMA.



5. Derecho de superficie Ventilla (Calle Nador, 1)

Derecho de superficie adquirido el 28 de noviembre de 2014 sobre la parcela V.5 del P.E.R.I. (Plan Especial de Reforma Interior) 6.8 de Ventilla, Madrid. Registro de la propiedad número 34 de Madrid.

Dicho derecho real, atribuye a su titular la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

Se trata de un derecho de superficie oneroso también concedido por el IVIMA sobre las citadas parcelas. La Sociedad alquila al IVIMA los inmuebles destinados a la vivienda que la Sociedad adquirió en régimen de derecho de superficie, habiéndose reconocido una cuenta a cobrar por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendatario, descontados al tipo de interés implícito del proyecto.

El período de duración de este derecho de superficie es de veinte años (20) desde el 4 de febrero de 2002, es decir, hasta el 29 de abril de 2022. Sobre esta parcela se encuentra un edificio, construido con anterioridad por un tercero, dedicado a viviendas con una superficie total de 14.580 m². Con anterioridad a la compra del derecho de superficie por parte de Hadley, el beneficiario del mismo era Fercaber Construcciones, S.A.

Este activo cuenta con varios bloques de viviendas con un total de 110 viviendas, 2 locales y 110 garajes. En 2016 se ha comprometido llevar a cabo una serie de reparaciones (en el techo, entre otros) para garantizar la seguridad del edificio por valor de 9.977 euros (ver apartado 1.10.2 del presente Documento Informativo). Resaltar que las viviendas ubicadas en este derecho de superficie tienen carácter de vivienda protegida.

La distribución de las viviendas es la siguiente:

Nº de habitaciones	Nº de apartamentos
1	5
2	50
3	39
4	13
5	3
Total	110

Actualmente se encuentra íntegramente arrendado al IVIMA.



Hadley ha suscrita una póliza multi-riesgo en relación con los 3 locales comerciales en propiedad con la aseguradora Allianz, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., renovable el 8 de agosto de 2016, cuyos riesgos cubiertos principalmente son: i) incendio, explosión y caída de rayo ii) acción del agua iii) fenómenos atmosféricos y riesgos complementarios iv) rotura de cristales v) reparación estética vi) asistencia de urgencias vii) asesoramiento y protección jurídica viii) fenómenos eléctricos ix) responsabilidad civil inmobiliaria.

En relación con el Inmueble Vallecas y el Inmueble La Ventilla, de conformidad con los contratos de arrendamiento correspondientes, es responsabilidad del IVIMA contratar el seguro de incendios del inmueble, por lo que Hadley no tiene suscritas pólizas en relación con los mismos.

Acuerdo de gestión con Servihabitat

Adicionalmente, y con objeto de detallar la gestión realizada sobre los activos mencionados, a continuación se describe el contrato de prestación de servicios firmado entre Servihabitat y la Sociedad con fecha 25 de enero de 2016 por el cual Servihabitat presta diversos servicios de asesoramiento y gestión, entre los que cabe citar los siguientes: (1) gestión de la información relativa a las propiedades inmobiliarias gestionadas; (2) control y seguimiento de incidencias registrales relativas a la inscripción de los inmuebles a nombre de la Sociedad; (3) servicios generales de gestión y consultoría sobre los inmuebles; (4) coordinación de la valoración de los inmuebles; (5) gestión operacional (base de datos de los inmuebles y monitorización de alquileres); (6) control y gestión de cobro de las rentas; (7) relación con arrendatarios; (8) servicios de mantenimiento y reparaciones; (9) gestión de litigios y reclamaciones frente a los arrendatarios; (10) gestión de los seguros sobre las propiedades; (11) asesoramiento legal relacionado con la gestión de las propiedades; (12) comercialización (alquileres y venta); (13) asesoramiento legal a la comercialización; (14) gestión administrativa, contable y financiera; (15) servicios fiscales y tributarios; (16) cooperación con consultores y otros asesores contratados por la propiedad; y (17) gestión de extractos bancarios, información fiscal y de auditoría.

La duración del contrato es de tres (3) años a partir del 20 de junio de 2014 (se firma en 2016 con carácter retroactivo). Salvo que una de las partes envíe una notificación escrita a la otra parte objetando a la extensión de la duración, el acuerdo se renovará automáticamente de manera anual. Dicha notificación deberá ser recibida con, al menos, seis (6) meses de antelación a la fecha de expiración del contrato. Adicionalmente, si Hadley vendiese sus activos, el contrato se daría por extinguido.

En el caso de que se rompan ciertos términos del acuerdo se podría extinguir el contrato de manera anticipada, en cuyo caso, se podría incurrir en el pago de daños contractuales.

Los honorarios percibidos por Servihabitat por la prestación de sus servicios se calculan de la siguiente manera:

- Honorarios de gestión: Una prima fija para el primer año. Para los años subsecuentes, el resultado de aplicar determinados porcentajes en función de las rentas estimadas/satisfechas por el inquilino (distinguiendo unidades vacías y unidades arrendadas).
- Honorarios derivados de la comercialización de alquileres: un único pago equivalente a un porcentaje determinado del pago realizado por los inquilinos de aquellos locales arrendados gracias a los esfuerzos de Servihabitat.
- Honorarios derivados de las ventas: por la venta de un activo o espacio derivado de los esfuerzos de Servihabitat, este recibirá una contraprestación igual a un porcentaje determinado del valor de venta.

Los honorarios percibidos por Servihabitat por la prestación de sus servicios son:

- 87.350 euros el primer año, y para los años subsecuentes:
 - Por las unidades arrendadas: 2% de los alquileres reales de las propiedades pagadero anualmente.
 - Por la unidades vacías: 1,5% de la última renta a pagar por un inquilino por el mismo espacio (o si no se ha abonado dicha renta, la renta a pagar en una propiedad sustancialmente similar) pagadero anualmente.
- Honorarios derivados de los alquileres: un único pago del 8% del importe pagadero por los inquilinos de aquellos locales arrendados gracias a los esfuerzos de Servihabitat.

Si la comercialización se hace a través de un tercero, Servihabitat pagará a dicha entidad los honorarios que correspondan utilizando el 8% mencionado. En el caso de que las comisiones excedan la cantidad recibida por Servihabitat, la Sociedad se hará cargo de dicho coste solo cuando se haya acordado por escrito anteriormente.

- Honorarios derivados de las ventas: por la venta de un activo o espacio derivado de los esfuerzos de Servihabitat, este recibirá una contraprestación igual al 2% del valor de venta.

Si la comercialización se hace a través de un tercero, Servihabitat pagará a dicha entidad los honorarios que correspondan utilizando el 2% mencionado. En el caso de que las comisiones excedan la cantidad recibida por Servihabitat, la Sociedad se hará cargo de dicho coste solo cuando se haya acordado por escrito anteriormente.

Durante el ejercicio 2015 y tras la formalización del acuerdo de gestión con Servihabitat de fecha 25 de enero de 2016, cuya entrada en vigor se retrotrajo hasta el 20 de junio de 2014, los honorarios percibidos por Servihabitat ascendieron a 135 miles de euros (de los mismos aproximadamente 43 miles de euros se habrían devengado en el ejercicio 2014).

El contrato asegura que el número y la experiencia de empleados de Servihabitat que ofrecen el servicio de gestión de los activos se adecuan a la complejidad y cantidad de activos en la cartera de Hadley.

Resaltar que a fecha del presente Documento informativo, Hadley cuenta con un accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. (“Stirling Investments”), cuyo accionista único a su vez es Stirling Adjacent Holdco, S.à.r.l. (“Stirling Holdco”), y cuyo accionista único a su vez es TAO Finance 3, L.L.C. (“TAO”), que está en manos de fondos de inversión privados (“Fondos”) y la gestión la lleva a cabo TSSP Adjacent Opportunities Management LLC. Adicionalmente, unos fondos gestionados por TPG Opportunities II Management, LLC ostentan una participación del 51% en Servihabitat, gestor de los activos de Hadley. A pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, dado que tanto TSSP Adjacent Opportunities Management, LLC como TPG Opportunities II Management, LLC están bajo el control de TPG Opportunities Advisers, LLC (ambos son asesores financieros registrados en la SEC (U.S. Securities and Exchange Commission)), en determinadas circunstancias podría manifestarse un conflicto de intereses como consecuencia de ello.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Cuando uno de los inmuebles propiedad de la Compañía es arrendado a un nuevo inquilino, con carácter general, el inquilino anterior, antes de finalizar su arrendamiento debe dejar el inmueble en las condiciones originales. Adicionalmente, el inquilino nuevo asumirá los gastos derivados de adaptar el inmueble a sus intereses. Consecuentemente, la Compañía no incurre en gastos derivados de la puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. Desde la adquisición de los activos inmobiliarios, resaltar que únicamente se ha producido un cambio de arrendatario (en marzo de 2016), habiendo asumido en dicho caso el anterior inquilino los costes necesarios para dejar el inmueble en las condiciones originales. Excepcionalmente, la Compañía ha aprovechado este cambio de arrendamiento para incurrir en un coste extraordinario de 79.432 euros, derivado de la reparación de la cubierta, totalmente independiente de los costes de puesta en funcionamiento (al ser una reparación de la estructura del edificio, corre a cargo del arrendador).

Asimismo, podrían existir costes de comercialización asociados a la búsqueda de nuevos inquilinos, los cuales están estipulados dentro del contrato de firmado con Servihabitat, cuyas principales condiciones se describen en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo.

Adicionalmente, la Compañía también es propietaria de dos contratos de arrendamiento de viviendas residenciales a largo plazo en desarrollo, donde el arrendatario exclusivo es el IVIMA, no contemplándose cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 16 de junio de 2014, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs. Dicha aplicación no tuvo registro de entrada hasta el 17 de junio de 2014. En consecuencia, el

régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2014 en adelante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, únicamente se exige respecto de las SOCIMIs reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMIs, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable en este momento y que fue aprobado a partir de 1 de enero de 2015.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

a) Fiscalidad de las SOCIMIs

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5.3 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.

- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante “**LIS**”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25% en el ejercicio 2016 y siguientes) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante “**Socios Cualificados**”), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen

similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “**IRPF**”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante “**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante “**EP**”).

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “**LIRNR**”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “**CDI**”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2016 en adelante, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, vuelve a restablecer, con efectos desde el 1 de enero de 2017, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2017, retrasando al aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de Hadley se basa en la gestión activa de las inversiones inmobiliarias en propiedad, así como la incorporación gradual de nuevos activos inmobiliarios localizados en España que representen oportunidades de mejora de la cartera existente y posean un perfil similar al de los activos que ya posee la Sociedad.

Los locales que serían potencial objetivo de Hadley serían aquellos locales comerciales para grandes comercios, que tengan alta demanda y con mucha afluencia de personas. Adicionalmente, se considera que dichos locales tendrían que aportar una rentabilidad similar a la de los inmuebles que se encuentran en la cartera de la Compañía actualmente, aproximadamente un 8% (calculado como el EBITDA entre el valor de mercado de los activos). Por otra parte, Hadley también estaría interesado en estudiar la adquisición de derechos de superficie de viviendas protegidas que cuenten con contratos de arrendamiento firmados con entidades con elevada solvencia como es el IVIMA.

Todas las decisiones de inversión se llevan a cabo por la Junta Directiva de la Sociedad, la cual está formada por Andrew Nigel Fellows Homer, Daniel Louis Wanek y Stefano Questa. Actualmente, las decisiones se toman por consenso a través de un sistema de votación. La sociedad no tiene una política activa de rotación de inmuebles.

La Compañía no desarrolla actividades que no estén relacionadas con el sector inmobiliario (propiedad y gestión).

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 6/2016, del 5 de febrero de 2016, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Hadley ha encargado estimar el valor de mercado a 31 de diciembre de 2015 de sus acciones a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante “Gesvalt”), de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, con fecha 16 de marzo de 2016 Gesvalt ha emitido un informe de valoración de las acciones de Hadley (patrimonio ajustado -NAV-, que en este caso equivale también al triple NAV) a 31 de diciembre de 2015. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

Para la emisión de esta valoración, Gesvalt se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por el propio Gesvalt sobre los derechos de superficie propiedad de Hadley a fecha 31 de diciembre de 2015, ii) un informe de valoración realizado por Savills sobre el resto de los activos inmobiliarios propiedad de Hadley a fecha 31 de diciembre de 2015, iii) los estados financieros abreviados individuales no auditados de Hadley a 31 de diciembre de 2015, iv) información pública de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadísticas, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

El citado informe de valoración se ha realizado de acuerdo con las directrices marcadas por la NIIF 13 “Medición del Valor Razonable” así como los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en enero de 2014 “RICS Valuation – Professional Standards”.

A la fecha de la valoración, la Sociedad tiene en su balance tres activos inmobiliarios y dos derechos de superficie. Los ingresos y gastos de la Compañía proceden por tanto de la explotación de dichos activos, por lo que el valor del inmueble es el que justifica el valor de las acciones de la Compañía, una vez descontadas las obligaciones o pasivos.

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Hadley se ha aplicado la metodología del neto patrimonial ajustado por el valor de las inversiones inmobiliarias que posee, a través de una valoración independiente de cada activo (neta en su caso de efecto fiscal).

El procedimiento realizado para la valoración de los fondos propios de la Sociedad ha sido el siguiente:

1. Estimación del valor de mercado de los derechos de superficie, y determinación de la plusvalía con respecto al valor contable. Dicha valoración ha sido realizada por Gesvalt.
2. Estimación del valor de mercado del resto de activos inmobiliarios, y determinación de las plusvalías brutas correspondientes a la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable de dichos activos. Dicha valoración ha sido realizada por Savills.
3. Estimación del ajuste fiscal derivado de la plusvalía.
4. Resultado de la valoración del Patrimonio Neto de Hadley.

A continuación se resumen las principales hipótesis de valoración empleadas en cada uno de los pasos anteriormente mencionados:

1. Valoración de los derechos de superficie

Gesvalt ha empleado un modelo de descuento de flujos de caja para realizar la valoración. Se ha basado en el potencial económico futuro del activo, lo que requiere la estimación de los futuros ingresos y flujos de caja que dicho activo puede generar en el resto de su vida útil. En este caso concreto, al tratarse de un derecho de superficie, se valoran los flujos de caja generados por el contrato existente con el Instituto de la Vivienda de Madrid (en adelante "IVIMA") y no el potencial del activo.

Los flujos de efectivo futuros se han descontado a la fecha de valoración aplicando una tasa de descuento que refleja la tasa que un comprador con experiencia requeriría, teniendo en cuenta la percepción del riesgo, condiciones de financiación, y otros factores relevantes.

A continuación se resumen las principales hipótesis empleadas para la valoración de los contratos:

Concepto	Derecho de superficie Embalse de "El Vellón"	Derecho de superficie Nador
Periodo de proyección (años)	7,8	6,3
Tasa de descuento	5,44%	5,44%
Ingresos netos (anuales)	1.378.012	902.481
Tasa libre de riesgo	1,95%	1,95%
Tasa libre de riesgo deflactada	0,94%	0,94%
Tasa de inflación	1,00%	1,00%
Prima de riesgo	4,50%	4,50%
Multiplicador (valoración/ingresos)	6,2x	5,2x

Para la tasa libre de riesgo se ha utilizado la emisión de obligaciones del Estado a 10 años realizada con fecha 18 de febrero de 2016.

Se ha utilizado la tasa libre de riesgo deflactada ya que el resto de parámetros del modelo financiero se expresan en términos reales.

Los periodos de proyección utilizados para el cálculo son iguales al plazo restante hasta la finalización de cada derecho de superficie.

Para un caso estándar, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble, su ubicación y su carácter de vivienda de protección pública, la tasa de descuento a utilizar si se valorara el inmueble, estaría en el entorno del 6,5%. La tasa de descuento utilizada de 5,4%, se ha calculado en base al perfil del arrendador (IVIMA) y su capacidad de pago. En el caso de que los mencionados inmuebles hubieran estado alquilados a inquilinos de menor solvencia y calidad que el IVIMA, se hubiera utilizado una tasa de descuento más elevada.

La cifra de ingresos utilizada corresponde a la cifra de ingresos generada por cada uno de los derechos en el ejercicio 2015.

Teniendo en cuenta las hipótesis anteriormente mencionadas, el valor de los derechos de superficie asciende a un total de 13.297 miles de euros (8.570 miles de euros el derecho de superficie de “El Vellón” y 4.727 miles de euros el derecho de superficie Nador). Este valor de mercado en comparación con el valor contable (11.269 miles de euros) aflora una plusvalía de 2.029 miles de euros.

2. Valoración de los activos inmobiliarios

Savills ha empleado el método de flujos de caja descontados, que consiste en la estimación de los flujos de efectivo operativos futuros a ser generados por el activo durante un periodo de tiempo determinado, transcurrido el mismo, se estima un valor terminal.

A continuación se resumen las principales hipótesis empleadas para la valoración de cada activo inmobiliario:

Concepto	Mallorca	Pamplona	Tenerife
Periodo de proyección (años)	10	10	10
Tasa de descuento	8,75%	6,25%	10,00%
Exit yield	6,98%	4,46%	7,49%
Costes de adquisición	2,35%	1,35%	1,85%
Costes de comercialización	-	-	2% cada 5 años

La tasa de descuento para el local de Mallorca se ha estimado atendiendo a la ubicación y situación del mercado, considerado un 8,75% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados. Se ha determinado esta tasa teniendo en cuenta que en caso de desocupación existiría una demanda de inversores por el inmueble dada la escasez de oferta de espacios comerciales modernos en Palma de Mallorca.

La tasa de descuento del inmueble de Pamplona, fijada en un 6,25%, se ha estimado basándose en la demanda de inversores en el mercado local y los pocos locales que existen con las características de este local.

Por último, la tasa de descuento establecida para el inmueble de Tenerife se sitúa por encima del resto de activos (10%) debido a que el mercado de inversión en las Islas Canarias es menos dinámico que el del espacio continental español, por lo que en general las rentabilidades demandadas por los inversores son más altas.

La “exit yield” aplicada para el activo de Mallorca ha sido de un 6,98%. Las rentabilidades para comercios de tamaño mediano en zonas prime han estado en los últimos 10 años entre 5 y 7%. Esas rentabilidades serían aplicables para medianos comercios bien ubicados, en los mercados con más demanda inversora (Madrid, Barcelona, País Vasco), con inquilinos financieramente sólidos. Para los comercios medianos en mercados fuera de los principales mercados de inversión las rentabilidades han estado entre 6 y 8%. De acuerdo con el inquilino actual, la ubicación y la experiencia de Savills se ha estimado que en un mercado estabilizado la rentabilidad estaría en 6,98%. Dicha rentabilidad de salida supone un 54% de la valoración total del activo.

Para el activo de Pamplona, la exit yield se sitúa en un 4,46%. Las rentabilidades para locales comerciales de calles prime han estado en los últimos 10 años entre 3,75 y 6,25%. Esas rentabilidades serían aplicables para locales bien ubicados, en las principales capitales de provincia. El mercado de locales comerciales en Pamplona es un mercado con demanda fuerte, sobretodo basado en la demanda de inversores privados que buscan locales con ubicaciones céntricas. Por lo que de acuerdo con el inquilino actual, la ubicación y la experiencia de Savills se ha estimado que en un mercado estabilizado la rentabilidad estaría en 4,46%. Dicha rentabilidad de salida supone un 48% de la valoración total del activo.

Por último, la exit yield para el activo de Tenerife ha sido de 7,49%. La explicación sería muy similar al del activo de Mallorca. Adicionalmente, el mercado de las Islas Canarias ha sido históricamente un mercado menos líquido lo que supone una prima en las rentabilidades aplicadas. Dicha rentabilidad de salida supone un 66% de la valoración total del activo.

Cada uno de los inmuebles cuenta con un solo inquilino y por tanto con un solo contrato de arrendamiento. Los vencimientos de los contratos de Mallorca, Pamplona y Tenerife tienen fecha en marzo 2031 (obligado cumplimiento hasta marzo 2019), junio 2025 y enero 2017 respectivamente.

Los contratos de arrendamiento reflejan las siguientes condiciones:

- **Mallorca:** La duración del contrato de arrendamiento es de quince (15) años a contar desde la firma del contrato en marzo de 2016. El citado plazo tiene tres años de obligado cumplimiento (hasta 2019) para la parte arrendataria.

Las rentas se incrementan durante los 3 primeros años de acuerdo a unas cantidades ya pactadas (oscilando entre 270 y 300 miles de euros).

Adicionalmente, la arrendadora concedió a la arrendataria una carencia de pago desde la fecha del contrato hasta el 19 de junio de 2016, por lo que la renta empezará a devengarse efectivamente el 20 de junio de 2016.

- **Pamplona:** La duración del contrato de arrendamiento es de quince (15) años a contar desde el 1 de julio de 2010. El citado plazo tenía cuatro años de obligado cumplimiento para la parte arrendataria. Pasado dicho periodo, la parte arrendataria puede resolver el contrato notificándolo a la arrendadora, de forma fehaciente y por escrito, con al menos doce (12) meses de preaviso.

La renta actual asciende, aproximadamente, a 354 miles de euros. Anualmente, la renta se actualiza en función del IPC. Por otra parte, a partir de 2021, adicionalmente a la actualización de la renta por el IPC, la renta deberá incrementarse en un 5%.

- **Tenerife:** La duración de obligado cumplimiento del contrato de arrendamiento es de cinco (5) años a contar desde la firma del contrato en enero de 2012. Transcurrido este plazo inicial, éste se prorrogará tácita y automáticamente por tres (3) sucesivos períodos de cinco (5) años hasta un máximo de duración total del arrendamiento de veinte (20) años. En el caso de que la parte arrendataria quisiera resolver el contrato, deberá manifestarlo de manera fehaciente y por escrito, con al menos seis (6) meses de antelación a la finalización del período inicial obligatorio o cualquiera de los vencimientos posteriores.

Dentro de este activo se identifican 2 locales, la tienda y el almacén. La renta actual asciende, aproximadamente, a un total de 656 miles de euros.

A partir del cuarto año, el inquilino tendrá que pagar una parte variable de alquiler, correspondiente al 5% de las ventas brutas anuales. Adicionalmente, las rentas se incrementan durante los 3 primeros años de acuerdo con unas cantidades pactadas. A partir del tercer año dicha renta se actualizará según IPC para ambos locales.

Adicionalmente, de cara al cálculo de la evolución de las rentas, Savills ha contemplado las siguientes hipótesis:

- **Mallorca:** A partir del año 4 dicha renta se actualiza según el IPC. A esta variación habrá que añadir un 3% adicional el año 6.
- **Pamplona:** A partir del año 6 la renta incrementa en un 5% más el IPC correspondiente de cada año.
- **Tenerife:** A partir del año 3 se actualiza según el IPC.

Resaltar que para determinar la renta de mercado de cada inmueble, se han tomado como referencia otros alquileres en locales comparables del sector.

Se ha estimado una ocupación del 100% en los 3 activos durante el periodo de proyección, así como en el cálculo del valor terminal.

Teniendo en cuenta las hipótesis anteriormente mencionadas, el valor de los activos inmobiliarios asciende a un total de 19.150 miles de euros (3.980 miles de euros del activo de Mallorca, 6.770 miles de euros del activo de Pamplona y 8.400 miles de euros del activo de Tenerife). Este valor de mercado en comparación con el valor contable (15.907 miles de euros) aflora una plusvalía de 3.242 miles de euros.

3. Ajuste fiscal derivado de la plusvalía

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. Con carácter general el tipo de tributación bajo este régimen es del 0% siempre y cuando la Sociedad cumpla con los requisitos establecidos en dicha Ley. Asumiendo que cumple con los mismos, principalmente que los activos permanezcan arrendados durante al menos 3 años se ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%.

4. La valoración del Patrimonio Neto

En función de las valoraciones realizadas y el proceso de valoración descrito anteriormente llevado a cabo por Gesvalt, el valor de los fondos propios de la Compañía asciende a 32.798 miles de euros.

€ miles

Concepto	Valor
Patrimonio neto previo (dic. 2015)	27.527
Plusvalías	5.271
Impuestos sobre impuestos (0%)	0
Patrimonio ajustado (NAV)	32.798

En este caso, el cálculo patrimonio ajustado (NAV) equivaldría al triple NAV dado que no se han identificado ajustes a la deuda ni a partidas del activo y pasivo existentes.

Con posterioridad a dicho informe de valoración, tal y como se ha resaltado en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, se ha adoptado el siguiente acuerdo: con fecha 1 de abril de 2016 el accionista único decidió repartir un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por un importe total de 2.025.819,77 euros. Este dividendo se abonó el 27 de abril de 2016.

Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de Hadley a 31 de diciembre de 2015, ajustada por el efecto del dividendo repartido y abonado hasta la fecha del presente Documento Informativo, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

€ miles

Concepto	Valor
Patrimonio neto previo (dic. 2015)	27.527
Plusvalías	5.271
Ajuste por dividendo pagado (abril '16)	-2.026
Impuestos sobre impuestos (0%)	0
Patrimonio ajustado (NAV)	30.772
Precio por acción	6,15

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha marzo 2016, en relación a los datos a 31 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración celebrado con fecha 8 de junio de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 6,15 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 30.750.000 euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Hadley compra inmuebles en base a los flujos de efectivo que generan. La estrategia principal consiste en maximizar la rentabilidad a medio y largo plazo a través del crecimiento de los ingresos y las plusvalías.

Con el fin de alcanzar los objetivos indicados, la Compañía se centra en la satisfacción y consiguiente retención de sus inquilinos, que permita asegurar contratos de arrendamiento a largo plazo. La Compañía ha contratado a Servihabitat como su gestor responsable de la gestión, control, seguimiento, evaluación y mantenimiento de los activos de su cartera. De todas formas, las decisiones finales relacionadas con la estrategia las toma la Junta Directiva de Hadley.

El objetivo de la gestión activa y la estrategia de marketing desarrollada, es la búsqueda de clientes con contratos a largo plazo y con niveles suficientes de solvencia, que aseguren unos determinados niveles de ingresos por alquiler y un alto nivel ocupacional. Actualmente, la cartera se encuentra totalmente alquilada y la Sociedad considera que está diversificada geográficamente, con tres locales comerciales y dos contratos de arrendamiento de viviendas residenciales:

- Tres de los activos son locales comerciales, dos ubicados en importantes parques comerciales de Santa Cruz de Tenerife y Palma de Mallorca, y un tercero en el centro de la ciudad de Pamplona.

- Dos contratos de concesión sobre dos derechos de superficie localizados en Vallecas y Ventilla (ambos en la Comunidad de Madrid).

Resaltar que la Compañía efectúa un seguimiento regular de los niveles de alquiler y las tendencias relevantes que afectan a la valoración de la cartera, a través de las *due diligence* realizadas internamente y las tasaciones llevadas a cabo por proveedores de servicios inmobiliarios.

Las ventajas competitivas de la Sociedad son las siguientes:

- **Diversificación geográfica de los activos:** los activos de la Compañía se encuentran localizados en distintas ciudades de España, concretamente en Madrid, Pamplona, Mallorca y Tenerife.

Dicha diversificación geográfica reduce el potencial riesgo derivado de condiciones económicas particulares que presente una región o modificaciones urbanísticas específicas en una comunidad autónoma, que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

- **Nivel de ocupación:** actualmente la Compañía cuenta con una ocupación del 100% de todas sus inversiones inmobiliarias.

Las zonas en las que se encuentran ubicados los locales comerciales presentan una alta actividad comercial, entendiendo la Sociedad que habría demanda en caso de tener que sustituir a alguno de los inquilinos.

En relación con los derechos de superficie, los mismos están arrendados al IVIMA hasta su vencimiento.

- **Margen de mejora:** alguno de los activos en cartera ofrecen la posibilidad de mejorar las rentas en el corto y medio plazo gracias a la reforma de los mismos.

La Sociedad persigue el incremento de la rentabilidad de parte de los activos con objeto de estar por encima de mercado, como ya está en alguno de ellos.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La compañía no depende de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Podría darse el caso de que en el futuro requiriese alguna licencia, como se refleja en el punto 1.23.2 del presente Documento Informativo.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

A 31 de diciembre de 2015, los activos inmobiliarios contaban con 4 arrendatarios, presentando un nivel de ocupación del 100% de la Superficie Bruta Alquilable (SBA).

Desde el punto de vista de diversificación de los clientes, el 60% de los ingresos de 2015 fueron generados por un solo cliente (46% en 2014), mientras que el 92% de los ingresos de 2015 fueron generados por los tres principales clientes (93% en 2014).

Nº de clientes	Facturación 2014 (€ miles)	% s/facturación total 2014	Facturación 2015 (€ miles)	% s/facturación total 2015	Vencimientos del contrato
IVIMA	1.180	46%	1.942	60%	2022 y 2023
Conforama	689	27%	640	20%	2017
Worten (*)	488	19%	381	12%	2016
Megacalzado	193	8%	274	8%	2025
Total	2.550	100%	3.238	100%	-

(*) Worten rescindió anticipadamente su contrato en marzo de 2016 (vencía en diciembre de 2016). El nuevo arrendatario del inmueble, Maisons du Monde, ha firmado un arrendamiento con vencimiento en 2031 (obligado cumplimiento hasta marzo de 2019).

En relación con el vencimiento de los contratos existentes, resaltar que los dos contratos firmados con el IVIMA vencen en 2022 y 2023, y presentan la particularidad que al tratarse de derechos de superficie llegada dicha fecha la Sociedad deja de ser dueña del vuelo de dicho derecho sin recibir ningún tipo de contraprestación.

El resto de los tres contratos existentes vencen entre los ejercicios 2017 y 2025. Resaltar que Worten rescindió su contrato anticipadamente en marzo de 2016, habiendo sido reemplazado con un nuevo arrendatario, Maisons du Monde, en dicho mes de 2016 cuyo contrato cuenta con un periodo de obligado cumplimiento hasta 2019. Adicionalmente, resaltar que Megacalzado solo cuenta con obligado cumplimiento hasta el 30 de junio de 2017.

Respecto de los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con ningún contrato relevante, adicionalmente a los suministros de agua, luz y gas requeridos para la operativa de los inquilinos. Tal y como se describe en el apartado 1.6 del presente Documento Informativo, destacan los servicios relacionados con la gestión de los activos prestados por la sociedad Servihabitat, que supusieron, aproximadamente, un 15% de los gastos de explotación de 2015.

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio en curso

a) Ejercicio 2014

Durante el ejercicio 2014 la Compañía realizó las siguientes inversiones:

- La Laguna Retail Park: con fecha 20 de junio de 2014 la Sociedad procedió a la adquisición del inmueble situado en el Polígono Industrial Los Majuelos, La Laguna, Santa Cruz de Tenerife, por importe de 7.700.000 euros (no incluye impuestos ni gastos asociados).
- Local comercial Pamplona: con fecha 20 de junio de 2014 la Sociedad procedió a la adquisición del inmueble situado en la Plaza Merindades, número 1, planta baja, Pamplona, por importe de 4.800.000 euros (no incluye impuestos ni gastos asociados).
- Finca Palma de Mallorca: con fecha 20 de junio de 2014 la Sociedad procedió a la adquisición del inmueble situado en la calle General Riera, número 125, Palma de Mallorca, por importe de 3.500.000 (no incluye impuestos ni gastos asociados).

Los gastos asociados a la adquisición de estos tres activos y que han sido registrados como mayor valor de las inversiones inmobiliarias a cierre de 31 de diciembre de 2014 ascienden a 189.000 euros.

- Derecho de superficie Vallecas: con fecha 28 de noviembre de 2014 la Sociedad procedió a la adquisición del derecho de superficie sobre las parcelas A, B, C y D en la Unidad de Ejecución 6, Manzana 6.27, Plan Parcial situado en el Ensanche de Vallecas, Madrid, por importe de 8.100.000 euros (no incluye impuestos ni gastos asociados).
- Derecho de superficie Ventilla: con fecha 28 de noviembre de 2014 la Sociedad procedió a la adquisición del derecho de superficie sobre la parcela V.5 del P.E.R.I. (Plan Especial de Reforma Interior) 6.8 de Ventilla, Madrid, por importe de 4.500.000 euros (no incluye impuestos ni gastos asociados).

El importe desembolsado por los 2 derechos de superficie arriba descritos asciende a 12.600.000 euros. No obstante, el importe registrado en contabilidad a cierre de 31 de diciembre de 2014 asciende a 11.037.000 euros. La diferencia entre ambos importes se debe a que de acuerdo con lo establecido en el contrato de compraventa, sin perjuicio de la subrogación arrendaticia a partir de la fecha escritura, las partes

acordaron que dicha subrogación tendría lugar, desde un punto de vista económico, con fecha 1 de abril de 2014, fecha desde la que todos los beneficios económicos de los inmuebles han correspondido a la Sociedad. Las rentas correspondientes al periodo abril-noviembre de 2014, abonadas por el vendedor ascienden a 1.563.000 euros.

De esta manera el importe registrado en contabilidad (11.037.000 euros) junto con las rentas correspondientes al periodo abril-noviembre 2014 abonadas por el vendedor (1.563.000 euros) suman los 12.600.000 euros desembolsados por la Compañía.

Para financiar la compra de los activos y derechos de superficie Hadley realizó una ampliación de capital con fecha 20 de junio de 2014. El valor total de dicha ampliación fue de 26.710 miles de euros. Los detalles de la misma vienen reflejados en el apartado 1.4.2. del presente Documento Informativos. Adicionalmente, la Sociedad recibió un préstamo el 19 de junio de 2014 por parte del accionista único por importe de 6.745 miles de euros con vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021 y con un interés del 6%.

Al respecto de las citadas adquisiciones, los activos se encontraban alquilados a la fecha de adquisición, habiéndose subrogado la Sociedad en los citados contratos bajo las condiciones pre-existentes.

b) Ejercicio 2015

Durante el ejercicio de 2015 no se realizó ninguna inversión.

c) Ejercicio 2016 (en curso)

Durante el ejercicio de 2016, y hasta la fecha del presente Documento Informativo, no se ha realizado ninguna inversión.

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene comprometidas las siguientes inversiones para el año 2016:

- Mejoras en el inmueble del Embalse del Vellón por valor de 288 miles de euros. El objetivo de esta inversión es la reparación de unas fugas de agua en el patio central así como en alguno de los áticos, reparación de algunas juntas del tejado que se encuentran oxidadas y reparaciones en la fachada.

- Mejoras en el inmueble de Mallorca por valor de 79 miles de euros. El objetivo de esta inversión es restaurar la cubierta del inmueble.
- Mejoras en el inmueble de Nador por valor de 10 miles de euros. El objetivo de esta inversión es reparar unas fugas de agua que afectan al garaje, corregir un desnivel en el acceso para evitar que entre agua en el garaje y repintar algunas áreas del mismo.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, Hadley no es sociedad dominante de un grupo de sociedades y por tanto no cuenta con filiales. Por esta razón, no se presentan estados financieros consolidados de la Sociedad.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen de certificado de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 1.19 y en los anexos II y III, la Sociedad detalla los estados financieros abreviados individuales auditados a 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente. Adicionalmente, a continuación se detalla la cuenta de resultados a 31 de marzo de 2016 que no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte de Deloitte:

€ miles	mar-16	mar-15	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	933	829	12,5%
Otros gastos de explotación	-164	-57	184,7%
Amortización del Inmovilizado	-45	-45	-1,1%
Resultado de explotación	724	726	-0,2%
Resultado financiero	-50	-77	-34,5%
Resultado antes de impuestos	674	649	3,8%
Resultado del ejercicio	674	649	3,8%

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

A 31 de marzo de 2016, los ingresos registrados han aumentado un 12,5% en comparación con los tres primeros meses del ejercicio de 2015. Esto se debe, principalmente, a un ingresos extraordinario generado en marzo de 2016 por importe de 152 miles de euros, por la rescisión anticipada del contrato de alquiler del inmueble ubicado en Palma de Mallorca (ver apartado 1.9).

(ii) *Otros gastos de explotación*

A 31 de marzo de 2016, el aumento de otros gastos de explotación de un 184,5% respecto al ejercicio anterior es consecuencia, principalmente, de los gastos por asesoramiento incurridos en relación con el proceso de incorporación al MAB.

(iii) *Resultado de explotación*

El resultado de explotación para el primer trimestre del ejercicio 2016 se mantiene prácticamente en línea con el mismo periodo del ejercicio anterior (disminución de 0,3%).

(iv) *Resultado financiero*

A 31 de marzo de 2016 el resultado financiero mejoró un 34,5% respecto al 31 de marzo de 2015, como consecuencia de los menores intereses financieros devengados tras la cancelación anticipada de parte del préstamo existente con el accionista único en febrero y septiembre de 2015 (ver apartado 1.19).

(v) *Resultado después de impuestos*

El resultado después de impuestos del primer trimestre 2015 aumentó un 10,6%, principalmente, como consecuencia de la evolución del resultado financiero mencionada anteriormente.

Adicionalmente, cabe resaltar que con fecha 1 de abril de 2016 el accionista único decidió repartir un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por un importe total de 2.025.819,77 euros. Este dividendo se abonó el 27 de abril de 2016.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 14 a 17 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 4 de mayo de 2016, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por tres (3) miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros. De acuerdo con lo previsto en el artículo 15 de los Estatutos Sociales, no será necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes tres miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Andrew Nigel Fellows Homer	Presidente	4 de mayo de 2016	Dominical
D. Daniel Louis Wanek	Vocal	4 de mayo de 2016	Dominical
D. Stefano Questa	Vocal	4 de mayo de 2016	Dominical

El secretario no consejero es D. Samuel Rosas Ramos (nombrado en el Consejo de Administración celebrado el 4 de mayo de 2016). El vice-secretario no consejero es D. Victor Mella López (nombrado en el Consejo de Administración celebrado el 4 de mayo de 2016).

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

a) D. Andrew Nigel Fellows Homer

Desde enero de 2015 responsable de finanzas y operaciones de todas las empresas de TPG Special Situations Partners (en adelante “TSSP”) en Luxemburgo. Antes de unirse a TSSP en 2010, Andrew pasó varios años como gerente de finanzas en Reino Unido de MAB Limited, la subsidiaria inglesa de MAB Groep BV y luego como socio en Cleere Accounting. TSSP es una plataforma de crédito y situaciones especiales de TPG de 18.000 millones de dólares, compuesta por fondos gestionados por TSSP Adjacent Opportunities Management, LLC. TPG es una entidad de capital riesgo líder en el mercado, con más de 70.000 millones de dólares en activos bajo gestión. Durante los primeros cuatro años de Andrew en TSSP, se encargó de gestionar una compañía del grupo en Luxemburgo. Graduado en historia y política por la Universidad de Durham en Inglaterra, y con titulación de Chartered Institute of Management Accountants (CIMA).

D. Daniel Wanek

Director de Contabilidad y Finanzas de TSSP. Las responsabilidades de Daniel incluyen el liderazgo de las operaciones del fondo, operaciones de la firma y contabilidad y otros proyectos especiales. Adicionalmente, tiene cargos en múltiples juntas directivas para vehículos en distintas jurisdicciones. Con anterioridad, trabajó como director contable para TPG, siendo responsable de los informes contables y financieros de la empresa matriz de TPG. Asimismo, también trabajó como director de los informes de *Securities and Exchange Commission* (SEC) de los Estados Unidos en TPG Specialty Lending, Inc. (NYSE:TSLX) desde su creación hasta 2014. Previo a su incorporación a TPG, fue auditor en Deloitte LLP, donde realizó informes de multinacionales cotizadas en las industrias manufactureras y de consumo. Grado en contabilidad por la Universidad de Wisconsin – Madison y *Certified Public Accountant*.

D. Stefano Questa

Director General de TSSP en Londres. Previo a su incorporación a TPG, Stefano fue director ejecutivo en Goldman Sachs, habiendo trabajado más de diez años, principalmente en la división de banca de negocios y enfocado en servicios

financieros y real estate. Grado en filosofía, política y económicas por la Universidad de Oxford.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

Como se ha indicado en el punto anterior, a fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no será retribuido.

Por tanto, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica)

La Sociedad no tiene personal propio. Tal y como se ha detallado en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión administrativa de la Sociedad, así como la realización del soporte técnico en el desarrollo de su actividad es efectuado por Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., sociedad cuyo accionista mayoritario está vinculado a uno de los accionistas últimos de la Compañía.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

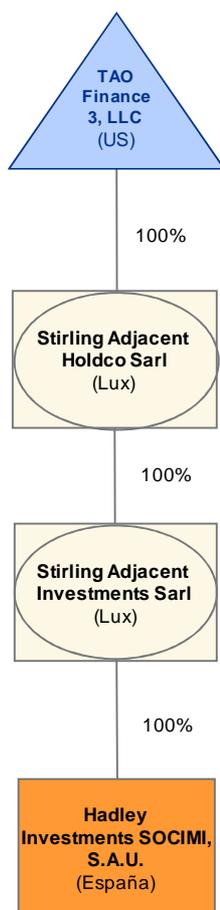
A fecha del presente Documento Informativo, Hadley cuenta con un accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. ("Stirling Investments"), cuyo accionista único a su vez es Stirling Adjacent Holdco, S.à.r.l. ("Stirling Holdco"), y cuyo accionista único a su vez es TAO Finance 3, L.L.C. ("TAO").

El 100% de las acciones de TAO está en manos de fondos de inversión privados ("Fondos") y la gestión la lleva a cabo TSSP Adjacent Opportunities Management, LLC, ("Compañía gestora"), asesor de inversiones registrado en el *Securities and Exchange Commission* ("SEC") de los Estados Unidos. Los Fondos son agrupaciones de vehículos de inversión compuestos por

múltiples inversores que han adquirido unos *limited partnership interests* en los Fondos. Dichos *limited partnership interests* son pasivos y por lo tanto ningún inversor, cuente o no con una participación en los Fondos superior al 5%, puede ejercer control directo o indirecto sobre la Compañía. Adicionalmente, no existe ninguna persona física beneficiaria de la Compañía que directa o indirectamente posea más del 25% de las acciones de la Compañía, Stirling Investments, Stirling Holdco o TAO. Por lo tanto, la Compañía gestora tiene el control y ninguno de los Fondos o de sus inversores, sin importar su participación, tiene derecho a votar o influenciar sobre ninguna de las decisiones llevadas a cabo por la Compañía.

Los gestores de Stirling Investments cuentan con amplios poderes legales. Dichos poderes no han sido revocados y han sido aprobados por el Consejo de Administración de Stirling Investments de acuerdo con la Ley luxemburguesa, por lo tanto se considera que el control de la Compañía lo ejercen los gestores de Stirling Investments; Andrew Nigel Fellows Homer, Pedro Fernandes das Neves y Vanessa Zampiga.

A continuación se muestra un diagrama de flujo que indica la estructura accionarial actual entre Stirling Investments y TAO.



La estructura societaria existente, se corresponde con la habitual en operaciones en las que intervienen fondos de inversión, respondiendo la misma a motivos operativos y de gestión y eficiencia económica en aras de conseguir los objetivos perseguidos con la inversión.

Stirling Adjacent Investments S.à.r.l., como accionista único de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9), y las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular 6/2016 sobre SOCIMI (ver apartado 2.2).

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación y el ejercicio en curso.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)”.

A continuación se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía que supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados

financieros abreviados individuales correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2014 y 2015 y a cierre de marzo 2016:

€ miles	mar-16	2015	2014
Ingresos	933	3.238	2.550
Fondos propios	28.201	27.527	28.276
1% Ingresos	9	32	26
1% Fondos Propios	282	275	283

(i) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

El importe de las operaciones a 31 de marzo de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Cierre a 31 de marzo 2016

€ miles	mar-16	
	Préstamos	Intereses
Stirling Adjacent Investment, S.a.r.l.	3.354	102

Ejercicio 2015

€ miles	2015	
	Préstamos	Intereses
Stirling Adjacent Investment, S.a.r.l.	3.354	52

Ejercicio 2014

€ miles	2014	
	Préstamos	Intereses
Stirling Adjacent Investments, S.a.r.l.	6.745	216

El 19 de junio de 2014, el accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l., concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 6,7 millones de euros, que devenga un tipo de interés 6% y tiene vencimiento el 19 de junio de 2021.

En 2015, la Sociedad canceló anticipadamente 3,4 millones de euros, ascendiendo el importe pendiente de pago a 3,3 millones de euros

Los gastos financieros corresponden a los intereses devengados durante el ejercicio 2015 y 2014 por dicho préstamo ascendieron a 231 y 216 miles de euros, respectivamente. A cierre de marzo dicha cifra ascendía a 50 miles de euros.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

El importe de los saldos a cierre de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Cierre a 31 de marzo 2016

<i>€ miles</i>	<u>mar-16</u>
	Cuenta por pagar
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	7

Ejercicio 2015

<i>€ miles</i>	<u>2015</u>
	Cuenta por pagar
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.	135

Importe en ese momento pendiente de pago a Servihabitat, sociedad cuyo accionista mayoritario está vinculado a uno de los accionistas últimos de la Compañía, como consecuencia de los servicios de asesoramiento que presta a la Sociedad (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera del ejercicio 2015 y 2014 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales abreviados auditados por Deloitte.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad de los ejercicios 2015 y 2014, junto con sus correspondientes informes de auditoría se incorporan como Anexo II y III, respectivamente a este Documento Informativo.

A continuación se detalla el balance de situación abreviado y la cuenta de resultados abreviada del Grupo, describiendo las variaciones más significativas:

Balance

Activo

<i>€ miles</i>	2015	2014
Inversiones inmobiliarias	15.907	16.089
Terrenos	7.083	7.083
Construcciones	8.824	9.006
Inversiones financieras a LP	10.531	11.100
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	10.439	11.008
Otros activos financieros a LP	92	92
ACTIVO NO CORRIENTE	26.438	27.189
Existencias	0	1
Anticipos a proveedores	0	1
Deudores a comerciales y otras cuentas a cobrar	184	3.911
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	118	722
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	0	4
Otros créditos con las Administraciones Públicas	66	3.185
Inversiones financieras a corto plazo	830	860
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	830	860
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.048	6.530
Tesorería	4.048	6.530
ACTIVO CORRIENTE	5.062	11.302
TOTAL ACTIVO	31.500	38.491

(i) Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantiene bien, para explotarlos en régimen de alquiler, o 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. Estos activos se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos.

Estos activos se reconocen por su coste de adquisición menos, la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. A 31 de diciembre de 2015, las inversiones inmobiliarias no presentan pérdidas por deterioro.

Ejercicio 2014

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, por un importe

total conjunto de 16 millones de euros. Dichos activos se encontraban alquilados a la fecha de adquisición, habiéndose subrogado a la Sociedad, con efectos desde el 1 de abril de 2014, en los citados contratos bajo las condiciones pre-existentes. En consecuencia, durante el ejercicio 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 1,5 millones de euros.

€ miles	2014	Adiciones	2015
Coste	16.180	0	16.180
Terrenos	7.083	0	7.083
Construcciones	9.097	0	9.097
Amortización	-91	-182	-273
Construcciones	-91	-182	-273
Neto	16.089	-182	15.907
Terrenos	7.083	0	7.083
Construcciones	9.006	-182	8.824
TOTAL NETO	16.089	-182	15.907

Ejercicio 2015

Durante el ejercicio de 2015 no hubo ningún cambio en las inversiones inmobiliarias.

A continuación se detalla la superficie de los activos adquiridos así como de uso:

m ²	Superficie total	Superficie arrendada
Locales y Naves industriales		
<i>Península</i>	589	589
<i>Islas Baleares</i>	1.750	1.750
<i>Islas Canarias</i>	11.259	11.259
Total	13.598	13.598

(ii) *Inversiones financieras a largo y corto plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” a cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

€ miles	Corriente		No corriente	
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	830	10.439	92	10.531
Saldo a 31 de diciembre 2015	830	10.439	92	10.531

€ miles	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	860	11.008	92	11.100
Saldo a 31 de diciembre 2014	860	11.008	92	11.100

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad calificó los acuerdos firmados con el IVIMA mediante los que se alquilaban al citado organismo público los edificios destinados a la vivienda que la Sociedad adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida “Acuerdo de concesión, derecho de cobro”. Consecuentemente, la Sociedad se reconoció una cuenta a cobrar por el valor actual de los pagos mínimo a recibir por el arrendamiento, descontados al tipo de interés implícito.

En este sentido los importes incluidos en esta partida del activo corriente y no corriente del balance de situación abreviado 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 la Administración. 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 el ejercicio, por la capitalización del interés implícito asociado al derecho de cobro a largo plazo y, finalmente, por los costes de obra, en caso de producirse.
- 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 desde su adquisición ha sido el siguiente:

<i>€ miles</i>	31/12/2015	31/12/2014
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.868	11.037
(+) Inversión realizada en la infraestructura	30	15
(+) Ingreso por mantenimiento	182	306
(+) Ingreso por aplicación del tipo de interes efectivo	1.508	705
(-) Cobros por parte de la Entidad Concedente	-2.319	-195
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.269	11.868

La tasa de rendimiento se calcula 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 ejercicio 2015 ascendió a 11.269 miles de euros (11.868 miles de euros al cierre de ejercicio 2014), de los cuales, 830 miles de euros se clasificaron en el corto plazo (860 miles de euros al cierre del ejercicio 2014).

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.

A 31 de diciembre de 2014, el epígrafe “Deudas a corto plazo – otros pasivos financieros” incluía el importe pendiente de pago por la adquisición de los derechos de superficie anteriormente descritos, por importe de 2.646 miles de euro, cuyo pago se realizó el 30 de agosto de 2015.

Finalmente, la partida “Depósitos y fianzas a largo plazo” al cierre del ejercicio 2015 y 2014 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.

(iii) *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*

A cierre de 2015 el saldo recogido en este epígrafe no es significativo, mientras que a cierre de 2014 se correspondía principalmente con la cuenta a cobrar por el Impuesto del Valor Añadido, cuyo importe ascendía a 3.155 miles.

(iv) *Efectivo y otros activos líquidos equivalentes*

En este epígrafe se recoge la caja, cuyo valor a 31 de diciembre de 2015 asciende a 4.048 miles de euros (6.530 miles de euros a cierre de 2014). Este nivel de caja viene dado por la acumulación de los ingresos por rentas y de no realizar repartos de dividendos.

Pasivo

€ miles	2015	2014
Capital	5.000	5.000
Capital escriturado	5.000	5.000
(Capital no exigido)	0	0
Prima de emisión	20.132	21.770
Reservas	144	-7
Reserva legal	151	0
Otras reservas	-7	-7
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0	-1
Resultado del ejercicio	2.251	1.514
PATRIMONIO NETO	27.527	28.276
Deudas a largo plazo	207	207
Otros pasivos financieros	207	207
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a LP	3.354	6.745
PASIVO NO CORRIENTE	3.561	6.952
Deudas a corto plazo	0	2.646
Otros pasivos financieros	0	2.646
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo	52	216
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a CP	52	216
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	360	401
Proveedores	193	398
Proveedores empresas del Grupo y asociadas	135	0
Otras deudas con las Administraciones Públicas	32	3
PASIVO CORRIENTE	412	3.263
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.500	38.491

(i) *Patrimonio neto*

A cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el capital social de la Sociedad estaba representado por 5.000.000 de acciones nominativas de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2015 se realizaron las siguientes operaciones:

- 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.

Durante el ejercicio 2014 se realizaron las siguientes operaciones:

- Con fecha 16 de junio de 2014, Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la sociedad a Stirling Adjacent Investment, S.a.r.l., convirtiéndose este último de este modo en accionista único de la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se formalizó una ampliación de capital social 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 miles de nuevas acciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima aproximada de 4,40688 euros por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria de Stirling Adjacent Investment, S.a.r.l.
- Adicionalmente, en la misma fecha y con carácter previo a la ampliación de capital descrita, Stirling Adjacent llevó a cabo el desembolso de la totalidad de los dividendos pasivos pendientes (45.000 euros) al 20 de junio de 2014.

(ii) *Deudas financieras a largo y corto plazo*

A continuación se desglosa el detalla de la deuda financiera a largo y corto plazo de los ejercicios 2015 y 2014:

<i>€ miles</i>	31/12/2015	31/12/2014
Deudas a largo plazo	207	207
Otros pasivos financieros	207	207
Deudas a corto plazo	0	2.646
Otros pasivos financieros	0	2.646
Total	207	2.853

A 31 de diciembre de 2014 el epígrafe “Deudas a corto plazo-Otros pasivos financieros” incluía el importe pendiente de pago por la adquisición de los derechos de superficie

descritos en el apartado “1.19 Activo- Inversiones financieras” por importe de 2,6 millones de euros, cuyo pago se efectuó el 30 de agosto de 2015.

El epígrafe “Deudas a largo plazo-Otros pasivos financieros” incluye las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.

(iii) *Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo*

A continuación se desglosa el detalla de las deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo y corto plazo de los ejercicios 2015 y 2014:

€ miles	31/12/2015	31/12/2014
Deudas con empresas del Grupo y asoc. a largo plazo	3.354	6.745
Deudas con empresas del Grupo y asoc. a corto plazo	52	216

A largo plazo se recoge un préstamo concedido por Stirling el 19 de junio de 2014 por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. Dicho préstamo devenga un interés del 6% y podrá ser cancelado anticipadamente por la Sociedad sin penalización alguna. A 31 de diciembre de 2014, los intereses devengados y no liquidados ascendían a 216 miles de euros, y se registraron en este epígrafe a corto plazo.

Durante el ejercicio de 2015 la Sociedad formalizó la cancelación anticipada de 3.391 miles de euros del mencionado préstamo, mediante dos pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 13 miles de euros respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas han supuesto también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumulados hasta las respectivas fechas.

A 31 de diciembre de 2015, los intereses devengados y no liquidados ascienden a 52 miles de euros (216 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), y se registran en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo”.

(iv) *Proveedores*

La partida de proveedores asciende a 398 miles de euros en 2014 principalmente por incluir 371 miles de euros correspondientes a gastos de servicios legales. En 2015 esta partida disminuye considerablemente debido a que no se lleva a cabo ninguna compra de activos.

Adicionalmente, en 2015 se contabilizan 135 miles de euros en concepto de gastos derivados de la gestión de los activos llevada a cabo por Servihabitat. Esta cuantía se corresponde a los honorarios fijados para el primer año de prestación de servicios por parte de Servihabitat (cuyo inicio se establece el 20 de junio de 2014) así como al

porcentaje sobre los alquileres reales para las unidades arrendadas para el periodo restante (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

Cuenta de Resultados

<i>€ miles</i>	2015	2014
Importe neto de la cifra de negocios	3.238	2.550
Prestación de servicios	1.730	1.845
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	1.508	705
Otros gastos de explotación	-584	-749
Servicios exteriores	-377	-548
Tributos	-207	-201
Amortización del Inmovilizado	-182	-91
Resultado de explotación	2.472	1.710
Ingresos financieros	10	20
Gastos financieros	-231	-216
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas	-231	-216
Resultado financiero	-221	-196
Resultado antes de impuestos	2.251	1.514
Impuestos sobre beneficios	0	0
Resultado del ejercicio	2.251	1.514

(i) Importe neto de la cifra de negocios

Ingresos generados principalmente por el arrendamiento de los inmuebles en propiedad y por concesión derivada de los derechos de superficie.

La distribución del importe neto de la cifra de negocios se centra básicamente en Madrid, Navarra, Islas Baleares e Islas Canarias, siendo su distribución por actividad la siguiente:

<i>€ miles</i>	2015	2014
Arrendamiento de inmuebles	1.548	1.539
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión	1.508	705
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión	182	306
Total	3.238	2.550

(ii) Otros gastos de explotación

El desglose de la partida “otros gastos de explotación” para los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

<i>€ miles</i>	2015	2014
Tributos	207	201
Servicios de profesionales independientes	203	367
Primas de seguros	12	13
Servicios bancarios y similares	1	1
Otros servicios	161	167
Total	584	749

Los gastos registrados en este epígrafe principalmente corresponden a: i) tributos: Impuesto sobre Bienes Inmuebles que en 2015 y 2014 ascendió a 207 miles de euros y 185,9 miles de euros, respectivamente, el cual se refactura a los arrendadores, adicionalmente, en 2014 la Compañía hizo frente a unos gastos de 15,1 miles correspondientes a otros tributos ii) servicios profesionales independientes: honorarios de Servihabitat (sociedad cuyo accionista mayoritario está vinculado a uno de los accionistas últimos de la Compañía) por los servicios de asesoramiento prestados a la Sociedad (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) que en 2015 y 2014 ascendió a 47,8 miles de euros y 87,4 miles de euros, respectivamente.

Como se explica en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo, el acuerdo de gestión de los activos firmado con Servihabitat se formalizó con fecha 25 de enero de 2016 y con efectos retroactivos al 20 de junio de 2014. En consecuencia, durante el ejercicio 2015 la Compañía contabilizó el gasto vinculado al citado contrato, desde su fecha de entrada en vigor.

(iii) Resultado de explotación

En el ejercicio 2015, el resultado de explotación incrementó un 44,56% respecto al ejercicio anterior, principalmente, como resultado del aumento experimentado por el importe neto de la cifra de negocios en 2015. Los locales comerciales propiedad de la Sociedad fueron adquiridos el 20 de junio de 2014 y los derechos de superficie el 28 de noviembre de 2014, por lo que el ejercicio 2015 ha sido el primer año en que se han registrado ingresos correspondientes a 12 meses.

(iv) Resultado antes de impuestos

En el ejercicio 2015, el resultado neto incrementó un 48,7% respecto al ejercicio anterior, en línea con la evolución del resultado de explotación anteriormente mencionada.

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2015 fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 30 de diciembre de 2015 y 18 de marzo de 2016, respectivamente, en los que expresó sendas opiniones favorables.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse

dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en los Estatutos Sociales, el pago de dividendos podrá realizarse en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén incorporados a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Resaltar que con fecha 1 de abril de 2016 el accionista único decidió repartir un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2015 por un importe total de 2.025.819,77 euros. Este dividendo se abonó el 27 de abril de 2016.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.20. Informe del Consejo sobre la suficiencia del capital circulante

El consejo de administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 8 de junio de 2016, emitió un informe en el que confirmaba que, después de efectuado el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

1.21. Informe del Consejo sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 7/2016, de 5 de febrero, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

1.22. Reglamento Interno de Conducta

El consejo de administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 8 de junio de 2016, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**").

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, el mismo ha sido dictado para fijar reglas en relación con:

- a) la gestión y control de la información privilegiada;
- b) la comunicación de la información relevante;
- c) la ejecución y comunicación por las personas afectadas de operaciones sobre valores de la Sociedad y, en su caso, su grupo; y
- d) la realización de operaciones de autocartera.

Dicho Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Compañía (<http://www.hadleysocimi.com>).

A la vista de lo anterior, se puede concluir que su contenido se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

1.23. Factores de riesgo

La inversión en Hadley entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en este apartado, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

Adicionalmente a los riesgos expuestos en este apartado, podría ocurrir que futuros riesgos, que actualmente no están siendo considerados como tal o son desconocidos, pudieran afectar de manera adversa al negocio de Hadley.

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

1.23.1.1 Nivel de endeudamiento con Accionista Único

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene una deuda financiera de, aproximadamente, 3,3 millones de euros que vence el 19 de junio de 2021. Dicha deuda devenga unos intereses anuales del 6%, y podría ser cancelado anticipadamente por la Sociedad sin penalización alguna (en el ejercicio 2015 la Sociedad ha formalizado la cancelación anticipada de 3,4 millones de euros del mencionado préstamo). El incumplimiento en el pago de la deuda podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

1.23.2. Riesgos operativos y de valoración

1.23.2.1 Potencial conflicto de interés como consecuencia de que uno de los accionistas últimos de la Sociedad es una sociedad vinculada al accionista mayoritario de la compañía encargada de la gestión de los activos

La Sociedad firmó con Servihabitat (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) un contrato para la gestión de los activos. A fecha del presente Documento Informativo, Hadley cuenta con un accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. (“Stirling Investments”), cuyo accionista único a su vez es Stirling Adjacent Holdco, S.à.r.l. (“Stirling Holdco”), y cuyo accionista único a su vez es TAO Finance 3, L.L.C. (“TAO”) que está en manos de fondos de inversión privados (“Fondos”) y la gestión la lleva a cabo por TSSP Adjacent Opportunities Management, LLC. Adicionalmente, unos fondos gestionados por TPG Opportunities II Management, LLC ostentan una participación del 51% en Servihabitat, gestor de los activos de Hadley. A pesar de que los servicios prestados están contractualmente definidos, dado que tanto TSSP Adjacent Opportunities Management, LLC como TPG Opportunities II Management, LLC están bajo el control de TPG Opportunities Advisers, LLC (ambos son asesores financieros registrados en la SEC (U.S. Securities and Exchange Commission)), en determinadas circunstancias podría manifestarse un conflicto de intereses como consecuencia de ello.

1.23.2.2 Riesgo posible no renovación de un contrato de arrendamiento

Uno de los contratos de arrendamiento tiene vencimiento en menos de 1 año desde la fecha de emisión de este Documento Informativo. Dicho contrato se renovará automáticamente por un periodo de cinco años salvo que la arrendataria manifieste a la arrendadora su voluntad de no prorrogar el mismo, fehacientemente y por escrito, con al menos seis meses de antelación a la finalización del mismo. En el caso de que estos contratos llegaran a término, la Sociedad podría verse afectada negativamente. Los ingresos provenientes de dicho contrato suponen un 20% del total de ingresos de 2015.

1.23.2.3 Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

1.23.2.4 Riesgo término contrato IVIMA

Al término de los contratos de los derechos de superficie con fecha 29 de abril de 2022 y 16 de octubre de 2023, el IVIMA pasará a ser dueño del vuelo de dicho derecho sin que la Sociedad reciba ningún tipo de contraprestación. A cierre de 2015, el ingreso proveniente de dicho inmueble asciende a un 60% del total, por lo que al llegar al término del derecho la Sociedad podría verse afectada negativamente.

1.23.2.5 Riesgo de potenciales reparaciones requeridas en los inmuebles localizados en los derechos de superficie

Durante la vigencia del contrato del derecho de superficie, la Sociedad está obligada a realizar para el IVIMA las reparaciones necesarias para conservar el inmueble arrendado por parte de ésta a terceros, en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. En caso de que fuera necesario que la Sociedad realizara reparaciones relevantes, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

1.23.2.6 Concentración de los ingresos por inquilino

Actualmente Hadley cuenta con 4 inquilinos distintos para sus 5 inmuebles. De estos 4 inquilinos, solamente 3 de ellos generan un ingreso individual superior al 10% de la facturación total, llegando, en el caso del IVIMA, hasta el 60% del total (remitirse al apartado 1.9 del Documento). Si los inquilinos de cada local atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera de la Sociedad.

1.23.2.7 Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

1.23.2.8 Riesgos asociados a la valoración

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán

en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso el tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los inmuebles, terrenos, suelos en desarrollo y bienes inmuebles de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Savills ha sumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los locales comerciales. También se han considerados hipótesis relativas a la futura actualización de rentas, a la rentabilidad de salida o a la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos asociados a la interpretación del mercado inmobiliario que hace Savills evolucionaran negativamente, la valoración de los activos sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.2.9 Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

1.23.2.10 Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos cuatro ejercicios fiscales.

1.23.2.11 Riesgo derivado de las licencias de los inmuebles

En relación con los locales comerciales adquiridos, la Sociedad no tiene los datos concretos de algunas las licencias que debieron ser otorgadas en relación con los mismos ni tampoco tiene constancia de que las mismas no hayan sido otorgadas. Asimismo, señalar que la obtención de las licencias que conciernen a la explotación de dichos inmuebles es responsabilidad de los arrendatarios correspondientes. La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la Administración del cierre de la actividad llevada a cabo en los inmuebles lo que podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

1.23.2.12 Riesgo de dependencia de la gestora

Hadley no cuenta con ningún empleado, por lo que toda la responsabilidad de la gestión de los activos recae en Servihabitat. En el caso de que este no desempeñase de manera correcta sus labores como gestor de los activos Hadley podría ver afectado de manera adversa su negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, su valoración.

1.23.2.13 Riesgo de dependencia de personal clave

Hadley está gestionado por un número reducido de altos directivos clave, cuya pérdida podría tener un efecto negativo sustancial en las operaciones de la Sociedad. El éxito de Hadley dependerá en gran medida de su capacidad para gestionar la Compañía. La pérdida de personal clave o el desempeño inadecuado de sus labores, podrían tener un efecto adverso sustancial en el negocio de la Compañía.

1.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.23.3.1 Carácter cíclico del sector

El sector inmobiliario español es altamente competitivo y muy sensible al entorno económico-financiero y político existente en España. Los ingresos de la Sociedad así como la valoración de los activos, dependen en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, el consumo, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

La Sociedad realiza anualmente una valoración independiente de sus activos, debiendo registrar un deterioro de valor, en caso de que se produjese, con su consiguiente impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

1.23.3.2 Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir una porción de su inmueble, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

1.23.4.1 Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de su inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

1.23.4.2 Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.23.4.3 Free-float limitado

A fecha de la incorporación de la Sociedad al MAB, sólo tiene un accionista. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 6/2016, el accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), 349.595 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 2.150.009,25 euros considerando el precio de referencia por acción de 6,15 euros. Dado que dichas acciones representan un 6,99% del capital social de la Sociedad, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

1.23.4.4 Influencia del accionista único

La Sociedad se encuentra controlada por un único accionista, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

1.23.5. Riesgos fiscales

1.23.5.1 Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podría afectar de manera negativa a la Sociedad - aplicación del gravamen especial

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMIs el 16 de junio de 2014 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por el Accionista Único y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 17 de junio del mismo año, en consonancia tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Asimismo, la adquisición de viviendas (a título de propiedad o mediante la adquisición de los derechos de superficie sobre dichas viviendas) estará bonificada al 95% a efectos del ITP-AJD. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.23.5.2 Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMIs tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

1.23.5.3 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.6. Otros Riesgos

1.23.6.1 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación ajena, lo que generaría costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad. Para más información sobre la

posición financiera de la Sociedad y su política de dividendos, ver el apartado 1.19.3 del presente Documento Informativo.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aún cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos adoptados para la incorporación

A fecha 19 de febrero de 2016, mediante decisión del accionista único, se acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI). Dicha decisión ha sido confirmada por el Consejo de Administración en su reunión mantenida el 8 de junio de 2016.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Hadley está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El Consejo de Administración celebrado con fecha 8 de junio de 2016, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 6,15 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 30.750.000 euros.

Como ya se ha mencionado en el apartado 1.17, a fecha del presente Documento Informativo sólo hay un único accionista. El accionista único de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 325.204 acciones de 6,15 euros por acción representativas del 6,99% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.000.004,6 euros considerando el precio de referencia por acción de 6,15 euros por acción, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, Circular 6/2016 sobre SOCIMI. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el

que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIS en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 11 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Los Estatutos Sociales prevén 2 situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

"ARTÍCULO 5º BIS. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

a) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

El artículo 5 bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante decisión del accionista único adoptada el día 4 de mayo de 2016, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, el accionista único (Stirling Adjacent Investments, S.à r.l.) tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

2.5 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el apartado Segundo de la Circular del MAB 6/2016, Stirling Adjacent Investments, S.à r.l. como único accionista de Hadley a la fecha del presente Documento Informativo, se ha comprometido a no vender las acciones de la Sociedad y no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 4 de mayo de 2016, el accionista único de la Sociedad (Stirling Adjacent Investments, S.à r.l.) adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción de la letra b del artículo 5 bis de los Estatutos Sociales).

“ARTÍCULO 5º BIS. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

(...)

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.”

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 ter los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 5 TER – COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES

a) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 5 quáter de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

"ARTÍCULO 5 QUÁTER – EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil."

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio dentro del término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

b) Quórum de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público. Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido. Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde al comienzo de la reunión.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente de la junta general y 2 interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 8 de junio de 2016, Stirling Adjacent Investments, S.à r.l., el único accionista de la Sociedad, ha formalizado un contrato de liquidez (el “Contrato de Liquidez”) con el

intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 7/2010”) y su normativa de desarrollo.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Stirling Adjacent Investments, S.à r.l. se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 24.391 acciones de la Sociedad (equivalentes a 150.004,65 euros a un precio de referencia de 6,15 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que Stirling Adjacent Investments, S.à r.l. no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, el accionista único de la Sociedad (Stirling Adjacent Investments, S.à r.l.) ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 325.204 acciones de 6,15 euros por acción con valor estimado de mercado de 2.000.004,6 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB. La efectiva difusión de dichas acciones deberá producirse en el plazo máximo de un año desde su incorporación.

Consecuentemente, el accionista único ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 349.595 acciones de Hadley representativas del 6,99% de su capital social, con un valor estimado de mercado de alrededor de 2.150.009,25 euros considerando el precio de referencia por acción de 6,15 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular del MAB 6/2016.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo posibles relaciones y vínculos con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 6/2016 (que consolida el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 3 de diciembre de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en cumplimiento de la relación de obligaciones que les corresponde en función de la Circular 8/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 6/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

4.2 En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo.

Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., ha prestado servicios como valorador independiente de los locales comerciales (ver apartados 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo).

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Clifford Chance LLP, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal, al mismo tiempo que ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a los activos inmobiliarios propiedad de Hadley.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
ADMINISTRACIÓN DE MARIA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID

COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (SOCIMI)

HADLEY INVESTMENTS, S.A. con NIF A-86810603 y domicilio fiscal en Madrid Claudio Coello, 124, Piso 6, puerta Dcha. 28006 Madrid (en lo sucesivo, la "Sociedad"), y en su nombre y representación, Don Carlos Portocarrero de las Heras, con DNI 51371616-N en su calidad de apoderada de la Sociedad por el Administrador único de la misma, AFIENS LEGAL, S.L.P. con NIF número B86605102.

Dicho apoderamiento queda debidamente acreditado en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, el día 16 de junio de 2014 con el número 1518 de orden de protocolo, cuya copia de adjunta como Documento Número 1

En virtud de lo expuesto anteriormente, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Cumplimiento de los requisitos previstos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI") para el acogimiento al régimen fiscal especial

Que, en el momento de realizar la presente comunicación, y de conformidad con el criterio emitido por la Dirección General de Tributos ("DGT") en particular, mediante consulta vinculante V1125-14, de 22 de abril de 2014, la Sociedad cumple con los elementos esenciales del régimen SOCIMI a los efectos de optar por su aplicación:

(a) Objeto Social

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén



sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios

3. 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 la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. 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.

(b) Acciones

Las acciones de la Sociedad son nominativas, existiendo una única clase de acciones.

(c) Distribución obligatoria de dividendos

De conformidad con el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, el beneficio obtenido en el ejercicio social de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI.

(d) Forma jurídica: Sociedad Anónima

La Sociedad está válidamente constituida de conformidad con las leyes de España, bajo la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-566386, Tomo 31467, folio 1.

A los efectos oportunos, se adjunta, como **Documento Número 2**, copia de la escritura de constitución así como copia de la escritura en la que modifica el objeto social de la Sociedad y se incluye la obligación de distribuir dividendos con el objeto de acreditar el cumplimiento de los aspectos anteriormente señalados.

Por último, se señala que la totalidad de los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI se cumplirán de conformidad con el criterio de la DGT y tal y como establece la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI, en los dos años siguientes a la fecha del ejercicio de la opción.

SEGUNDO.- Acuerdo por el que la Sociedad ha optado por el régimen especial

Que, con fecha 16 de junio de 2014, el socio único de la Sociedad ha adoptado el correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

A los efectos oportunos, se adjunta como **Documento Número 3**, copia del citado acuerdo.

TERCERO.- Momento temporal de la presente comunicación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, tanto el acuerdo citado en el punto Segundo anterior, como la presente comunicación se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (1 de enero de 2014 – 31 de diciembre de 2014).

Y en virtud de todo lo anterior,

SOLICITA

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2014 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

Madrid, a 16 de junio de 2014



Fdo.: Don Carlos Portocarrero de las Heras

ANEXO II Estados Financieros Anuales abreviados individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015

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

Cuentas Anuales Abreviadas
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2015, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Hadley Investments, S.A.U. (en adelante, “la Sociedad”) que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2015 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de la sociedad Hadley Investments, S.A.U. a 31 de diciembre de 2015, as3 como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C n3 S0692


Francesc Ganyet
18 de marzo de 2016

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PER INCORPORAR AL PROTOCOL

DELOITTE, S.L.

Any 2016 N3m. 20/16/03447
C3PIA GRATU3TA

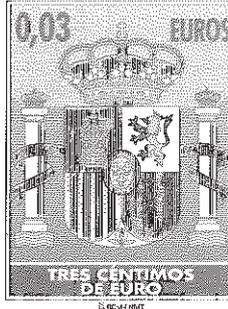
.....
Informe subjecte a la normativa
reguladora de l'activitat
d'auditoria de comptes a Espanya
.....

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

Cuentas Anuales Abreviadas
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015



CLASE 8.ª



0M0200959

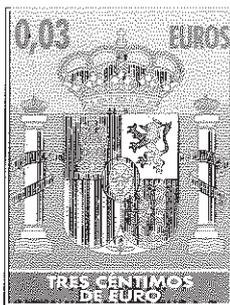
HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	16.907	16.089	FONDOS PROPIOS-			
Terrenos		7.083	7.083	Capital		5.000	5.000
Construcciones		8.824	9.006	Capital escrutado		20.132	21.770
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	10.531	11.100	Reservas-		144	(7)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		10.439	11.008	Reserva legal		151	(7)
Otros activos financieros a largo plazo		92	92	Otras reservas		(7)	(1)
Total activo no corriente		26.439	27.189	Resultados negativos de ejercicios anteriores		2.251	1.514
				Resultado del ejercicio	Nota 8	27.527	28.276
				Total Patrimonio Neto			
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-		207	207
				Otros pasivos financieros		207	207
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 9	3.354	6.745
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Notas 9 y 12	3.354	6.745
				Total pasivo no corriente		3.561	6.952
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Existencias		-	1	Deudas a corto plazo-	Nota 7	-	2.546
Anticipos a proveedores		-	1	Otros pasivos financieros		-	2.546
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		184	3.911	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo	Nota 9 y 12	52	216
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		118	722	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		52	216
Ciudadanos, empresas del Grupo y asociadas		-	4	Proveedores		360	401
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	66	3.185	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.b	193	398
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.a	830	860	Total pasivo corriente	Nota 10.a	32	3
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		830	860			412	3.263
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.048	6.530	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31.500	38.491
Tesorería		4.048	6.530				
Total activo corriente		5.062	11.302				
TOTAL ACTIVO		31.500	38.491				

Las Notas 1 a 13 descortadas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2015.



CLASE 8.ª



OM0200960

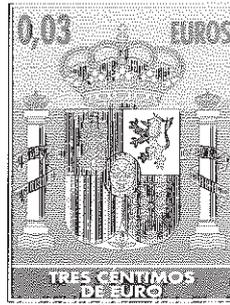
HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 11	3.238	2.550
Prestación de servicios		1.730	1.845
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		1.508	705
Otros gastos de explotación-		(584)	(749)
Servicios exteriores		(377)	(548)
Tributos		(207)	(201)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(182)	(91)
Resultado de explotación - Beneficio		2.472	1.710
Ingresos financieros		10	20
Gastos financieros	Notas 9 y 12	(231)	(216)
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(231)	(216)
Resultado financiero - (Pérdida)		(221)	(196)
Resultado antes de impuestos - Beneficio		2.251	1.514
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas - Beneficio		2.251	1.514
Resultado del ejercicio - Beneficio		2.251	1.514

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.



CLASE 8.^a



0M0200961

HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

	Periodo 2015	Periodo 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	2.251	1.514
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.251	1.514

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.



CLASE 8.ª

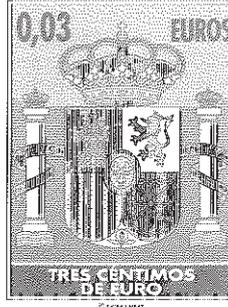
HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

	Notas de la memoria	Capital Social		Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
		Escriturado	No exigido					
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (*)	Nota 8	60	(45)	-	-	-	(1)	14
Operaciones con Accionistas:								
Ampliación de capital	Notas 1 y 8	4.940	-	21.770	(7)	-	-	26.703
Desembolso capital pendiente	Notas 1 y 8	-	45	-	-	-	-	45
Distribución del resultado		-	-	-	-	(1)	1	-
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	1.514	1.514
Saldo al 31 de diciembre de 2014	Nota 8	5.000	-	21.770	(7)	(1)	1.514	28.276
Operaciones con Accionistas:								
Reparto prima de emisión	Notas 1 y 8	-	-	(1.638)	-	-	-	(1.638)
Distribución del resultado	Notas 1 y 8	-	-	-	-	-	(1.362)	(1.362)
A Dividendos		-	-	-	-	-	(151)	-
A Reserva legal		-	-	-	151	-	(1)	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-	-	-	1	(1)	-
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	2.251	2.251
Saldo al 31 de diciembre de 2015	Nota 8	5.000	-	20.132	144	-	2.251	27.527

(*) Importes no auditados

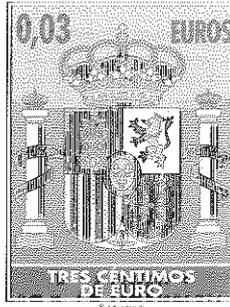
Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015.



OM0200962



CLASE 8.ª



OM0200963

Hadley Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

1. Actividad de la Sociedad

Hadley Investments, 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 Claudio Coello, 124 de Madrid.

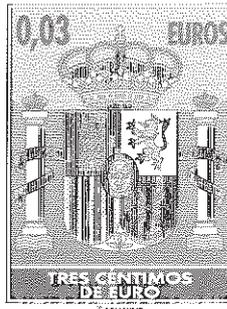
El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con el acta decisiones del Accionista Único de fecha 3 de junio de 2014 es el siguiente:

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

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

Desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2015, la Sociedad llevó a cabo las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. convirtiéndose de este modo la misma en accionista único de la Sociedad (el "Accionista Único").
- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad, resultando de los mismos Don Anthony Michael



OM0200964

CLASE 8.ª

Muscolino como administrador único de la Sociedad (el "Administrador Único"), cargo que ostenta actualmente.

- 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 de Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de julio de 2014.

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

- Asimismo, con fecha 20 de junio de 2014 y 28 de noviembre de 2014, se formalizaron respectivamente operaciones de adquisición de cuatro inmuebles sitios en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 5) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 7), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.
- Con fecha 30 de junio de 2015 el Accionista Único de la Sociedad decidió distribuir a su favor una parte de la prima de emisión por importe de 1.638 miles de euros (Nota 8.b).

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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

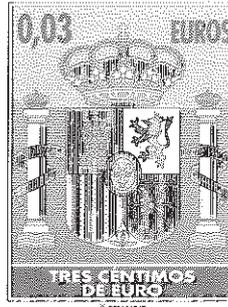
Régimen de SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de Inversión:
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. Existe la opción de



0M0200965

**CLASE 8.ª**

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 (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.
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.

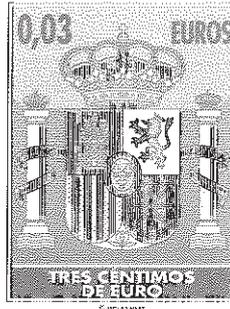
Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial 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.

Si bien al cierre del ejercicio 2015 no se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos, el Administrador Único de la Sociedad considera que la misma cumplirá con todos los requisitos establecidos por la citada Ley en los plazos legalmente permitidos.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá 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



CLASE 8.ª



OM0200966

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 socios 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 socios. 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 abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 y la Adaptación del Plan General de Contabilidad en las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobada mediante Orden EHA/3362/2010 de 23 de diciembre.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) Ley 11/2009 de 26 de octubre, 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 abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

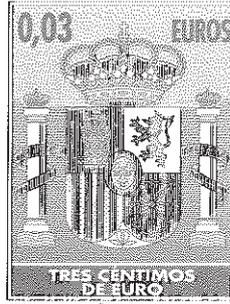
Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único el 22 de diciembre de 2015.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y



CLASE 8.ª



0M0200967

normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador 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.a).
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos inmobiliarios que se derivan de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos (Nota 4.a).
- 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.c y 7).
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4.c y 4.g).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 4.g y 4.h).
- La estimación del gasto por Impuesto sobre Sociedades de acuerdo a la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 4.h. y 9.b).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, 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

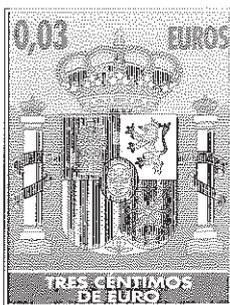
Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en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

f) Comparación de la información

La información contenida en la memoria abreviada referida al 31 de diciembre de 2014, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2015.



CLASE 8.ª



OM0200968

3. Distribución del resultado

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

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	2.251
	2.251
Distribución:	
A Reserva legal	225
A Dividendo	2.026
	2.251

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 2015 y 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado 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.

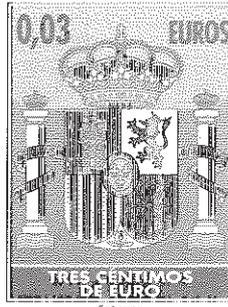
Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a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

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



CLASE 8.ª
SERVICIOS DE ALQUILER DE BIENES INMOBILIARIOS



0M0200969

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

Al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con las estimaciones realizadas por Administrador Único de la Sociedad sobre la base de la rentabilidad por alquiler obtenida, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2015 y 2014 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.548 y 1.539 miles de euros, respectivamente (Nota 11.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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.k).

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 abreviada.

b) 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 abreviada 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.

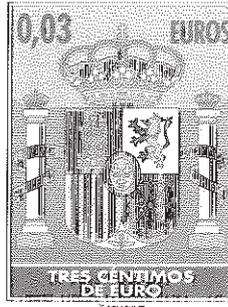
c) Instrumentos financieros

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.

En los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:



CLASE 8.ª



OM0200970

Activos financieros -

Clasificación -

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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. A 31 de diciembre de 2015 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

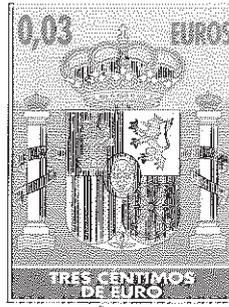
Acuerdo de concesión, derecho de cobro -

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.



CLASE 8.ª



0M0200971

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 abreviada 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.

d) Efectivo y medios equivalentes

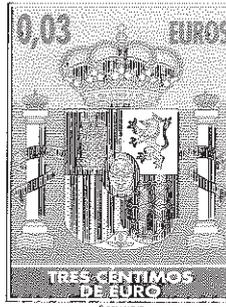
Se incluyen en este epígrafe, los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

e) Corriente / no corriente

En el balance de situación abreviado 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. 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.



CLASE 8.ª



OM0200972

f) Moneda funcional

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

g) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia 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 abreviadas 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 abreviadas, 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.

h) Impuesto sobre beneficios

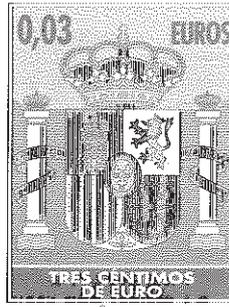
El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

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 corresponde 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 imposables 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.



CLASE 8.ª



0M0200973

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

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

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

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2014 y 2015 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Administrador Único de la Sociedad estima que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

i) Ingresos y gastos

Criterio general -

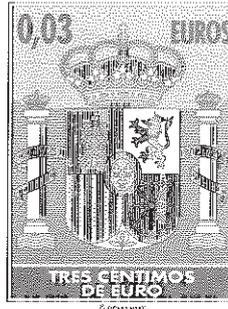
Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el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



CLASE 8.ª



0M0200974

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.

j) Transacciones con vinculadas

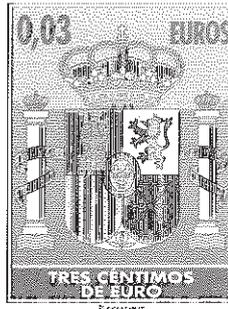
La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse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

k) Costes repercutidos a arrendatarios

Los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el ejercicio 2014, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, asciende a 360 miles de euros. Por su parte, durante el ejercicio 2015 los citados gastos han ascendido a 208 miles de euros.



CLASE 8.ª



OM0200975

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2015

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

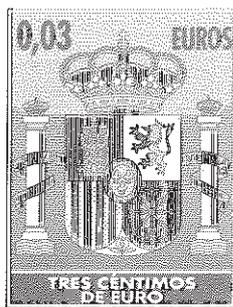
Ejercicio 2014

	Miles de Euros		
	31/12/2013	Adiciones	31/12/2014
Coste:			
Terrenos	-	7.083	7.083
Construcciones	-	9.097	9.097
	-	16.180	16.180
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(91)	(91)
	-	(91)	(91)
Neto:			
Terrenos	-	7.083	7.083
Construcciones	-	9.006	9.006
Total neto	-	16.089	16.089

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



CLASE 8.ª



0M0200976

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.

Sin perjuicio de la subrogación arrendaticia a partir de la formalización de la escritura anteriormente mencionada, las partes acordaron que dicha subrogación tendría lugar, desde un punto de vista económico, con fecha 1 de abril de 2014, fecha desde la que todos los beneficios económicos de los inmuebles correspondieron a la Sociedad. Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 1.548 y 1.539 miles de euros, respectivamente, al cierre los ejercicios 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre de 2015, de acuerdo con las estimaciones realizadas por Administrador Único de la Sociedad sobre la base de la rentabilidad por alquiler obtenida, la valoración de las inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.

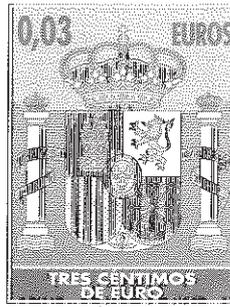
Tipo de inversiones y destino de las mismas

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2015 y 2014. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.598	13.598
Total	13.598	13.598

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	589	589
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	13.598	13.598

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 2015 y 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.



0M0200977

CLASE 8.ª

6. Arrendamientos

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 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	
	2015	2014
Menos de 1 año	3.919	3.952
Entre 1 y cinco años	11.891	13.478
Más de cinco años	2.825	5.157
Total (*)	18.635	22.587

(*) Incluye las rentas asociadas a las infraestructuras arrendadas al Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA), registradas como "Acuerdo de concesión, derecho de cobro" de acuerdo con sus términos contractuales (Nota 7).

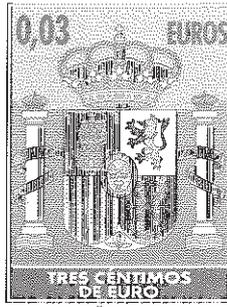
En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos corresponden a los locales y activos descritos en la Nota 5 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	830	10.439	92	10.531
Saldo a 31 de diciembre de 2015	830	10.439	92	10.531



OM0200978

CLASE 8.ª**Ejercicio 2014**

	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	860	11.008	92	11.100
Saldo a 31 de diciembre de 2014	860	11.008	92	11.100

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

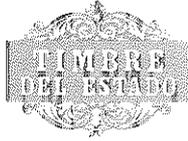
En este sentido, los importes incluidos en esta partida del activo corriente y no corriente del balance de situación abreviado adjunto corresponden al activo financiero reconocido por la contraprestación recibida por la Sociedad a cambio de la infraestructura, cuyo tipo de descuento corresponde al tipo 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 2015 y 2014, 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.

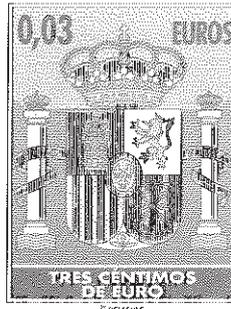
El movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro para el ejercicio 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

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



CLASE 8.ª



OM0200979

Ejercicio 2014

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro (*)	11.037
+ Inversión realizada en la infraestructura	15
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 11)	306
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 11)	705
- Cobros por parte de la Entidad Concedente (*)	(195)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2014	11.868

(*) De acuerdo con lo establecido en el contrato de compraventa, sin perjuicio de la subrogación arrendaticia a partir de la fecha escritura, las partes han acordado que dicha subrogación tendrá lugar, desde un punto de vista económico, con fecha 1 de abril de 2014, fecha desde la que todos los beneficios económicos de los inmuebles han correspondido a la Sociedad. Las rentas correspondientes al periodo abril-noviembre de 2014, abonadas por el vendedor ascienden a 1.563 miles de euros.

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 2015 es de 11.269 miles de euros (11.868 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), de los cuales, 830 miles de euros se clasifican en el corto plazo (860 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

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.

Al 31 de diciembre de 2014, el epígrafe "Deudas a corto plazo – otros pasivos financieros" incluía el importe pendiente de pago por la adquisición de los derechos de superficie anteriormente descritos, por importe de 2.646 miles de euros, cuyo pago se ha realizado el 30 de agosto de 2015.

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

8. Patrimonio Neto y fondos propios

a) Capital social

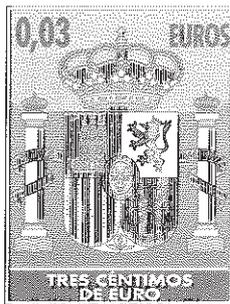
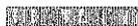
Al 31 de diciembre de 2013, el capital de la Sociedad estaba representado por 60.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas que se encontraban parcialmente desembolsadas. En este sentido, a dicha fecha quedaban pendientes de desembolso 0,75 euros por acción sumando un total de 45 miles de euros. El Accionista Único de la Sociedad era Afiens Legal, S.L.

De acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de la presente memoria abreviada, durante el ejercicio 2014 la Sociedad realizó las siguientes operaciones con su capital social:

- 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 Investment, S.à.r.l. convirtiéndose de este modo la misma en Accionista Único de 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



CLASE 8.^a



OM0200980

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 sido íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria de Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. 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.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, el capital social de la Sociedad está representado por 5.000.000 de acciones nominativas de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de las SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar la admisión a negociación de sus acciones en el mercado regulado español en los plazos legalmente permitidos.

b) Prima de emisión

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

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

b) 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 del ejercicio 2015, la reserva legal no se encontraba completamente constituida.

c) Contratos con el Accionista Único

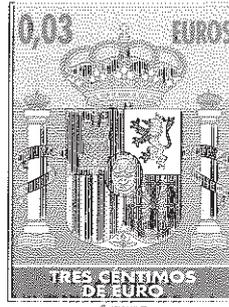
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad mantiene con su Accionista Único los contratos de financiación descritos en las Notas 9 y 12.

d) 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 Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).



CLASE 8.^a
SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS



OM0200981

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.

9. Deudas a largo y corto plazo

a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas no corrientes” al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Otros pasivos financieros	207	207
Préstamos con empresas del grupo	3.354	6.745
Total	3.561	6.952

Ejercicio 2014

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Otros pasivos financieros	207	-
Préstamos con empresas del grupo	6.745	-
Total	6.952	-

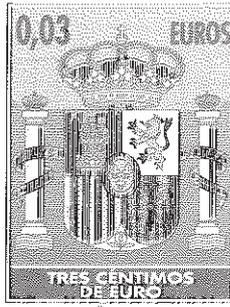
El epígrafe del balance abreviado adjunto “Deudas con empresas del Grupo y asociadas” no corrientes, recoge un préstamo concedido por el Accionista Único el 19 de junio de 2014 por importe de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente por la Sociedad sin penalización alguna. En este sentido, durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha formalizado 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 13 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas han supuesto también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumuladas hasta las respectivas fechas.

Al 31 de diciembre de 2015, los intereses devengados y no liquidados ascienden a 52 miles de euros (216 miles de euros al cierre del ejercicio 2014), y se registran en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas” del pasivo corriente (Nota 12).

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



CLASE 8.ª



OM0200982

b) Objetivo de la política de gestión de riesgos

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

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

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

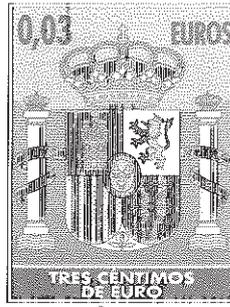
- Riesgo de tipo de interés: Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por su Accionista Único a tipo de interés fijo.
- Riesgo de liquidez: Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con su Accionista Único.
- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, la mayor parte de sus cuentas a cobrar a clientes están garantizadas mediante seguros de crédito. 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 la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la LSOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Es preciso indicar que durante el ejercicio 2015, 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).

La Sociedad estima que los anteriores requisitos serán cumplidos en el ejercicio 2016, de modo que el régimen especial de SOCIMI resultará de plena aplicación para todos los ejercicios disfrutados hasta ese momento. No obstante, es preciso destacar que, en caso de incumplimiento en el ejercicio 2016, la Sociedad tendría la posibilidad de subsanar dicho incumplimiento en el ejercicio inmediato siguiente, (2017), en cuyo caso, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 13 de la LSOCIMI, no se producirá la pérdida de régimen SOCIMI (no siendo por ello necesario tributar por el régimen general del IS).



CLASE 8.^a



OM0200983

Respecto a la obligación de repartir dividendos, el Administrador Único ha propuesto distribuir el resultado del ejercicio siguiendo, para su cálculo, los requisitos expuestos en la citada Ley (Nota 1). En el caso de que el Accionista Único no aprobase dicha propuesta de distribución la Sociedad incumpliría los requisitos exigidos por la LSOCIMI, debiendo pasar a tributar por el régimen general del IS.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) 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.

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores (*)	36

(*) 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 2015, ascienden a 276 miles de euros.

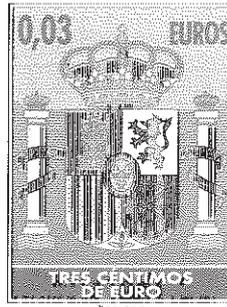
Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministros de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores" y "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Proveedores, empresas del grupo y asociadas" del pasivo del balance de situación abreviado adjunto. Adicionalmente, conforme a lo permitido en la Resolución del 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales abreviadas como iniciales a los exclusivos efectos en los que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el coeficiente formado en el numerador por el saldo medio de acreedores comerciales del ejercicio, en el denominador, por el total de compras netas y gastos por servicios exteriores del ejercicio y multiplicando dicha división por 365.

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



CLASE 8.^a



OM0200984

10. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

	Miles de Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Hacienda Pública, deudora por IRPF	65	30
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	-	3.155
Hacienda Pública, deudora	1	-
Total deudores	66	3.185
Hacienda Pública, acreedora	-	3
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto del Valor Añadido	32	-
Total acreedores	32	3

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 2015 y 2014 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	2.251	1.514
Cuota al 0% - 30%	-	-
Cuota ajustada	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

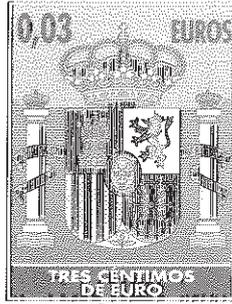
El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente de cada ejercicio. En este sentido, con fecha 17 de junio de 2014 la Sociedad se ha acogido al régimen fiscal de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario)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

c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015 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 Hadely en la adquisición de los derechos de superficie, no habiéndose detectado por parte de la Administración ninguna discrepancia al respecto. El Administrador Único de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran



CLASE 8.ª



0M0200985

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 abreviadas 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 registra al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1 miles de euros los cuales han sido compensados con el resultado del ejercicio 2014 así como los costes asociadas a la ampliación de capital descrita en la Nota 8.

- 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.

No aplica, habida cuenta que todas las rentas han tributado al 0%.

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

La totalidad del resultado distribuido durante el ejercicio 2015 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 corresponde con el 90% de beneficio contable correspondiente al ejercicio 2014, superándose de ese modo los umbrales mínimos establecidos en la LSOCIMI (80%).

- 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.

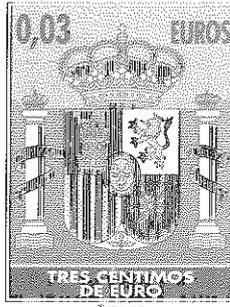
En el ejercicio 2015 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

Durante el ejercicio 2015 no se han realizado acuerdos de distribución de dividendos correspondientes al beneficio del citado ejercicio. Con fecha 30 de junio de 2015 el Accionista Único ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2014 por importe de 1.362 miles de euros.



CLASE 8ª



OM0200986

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

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

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

En el ejercicio 2015 no se han dispuesto reservas para uso distinto de su distribución o de la compensación de pérdidas.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

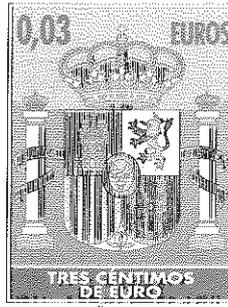
Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2015	2014
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.a y 5)	1.548	1.539
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 7)	1.508	705
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 7)	182	306
Total	3.238	2.550

b) Gastos de personal

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



CLASE 8.ª



0M0200987

12. Operaciones y saldos con vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

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

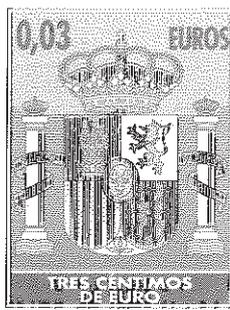
Ejercicio 2014

Transacciones	Miles de Euros
	Gastos
	Intereses por créditos
Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l	216
Total	216

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante el ejercicio 2015 y 2014 por el préstamo concedido por el Accionista Único descrito en la Nota 9. Dichos intereses serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

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

Adicionalmente a las citadas operaciones financieras, la Sociedad ha realizado con su Accionista Único durante los ejercicios 2015 y 2014 las operaciones societarias y de cancelación de deuda descritas en las Notas 1, 8 y 9 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas. Asimismo, ha formalizado la distribución de un dividendo, correspondiente al resultado obtenido por la Sociedad durante el ejercicio 2014, por importe de 1.362 miles de euros (Nota 10.d).



OM0200988

CLASE 8.ª**b) Saldos con vinculadas**

El importe de los saldos en balance de situación abreviado con vinculadas al 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015

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

Ejercicio 2014

Saldos	Miles de Euros		
	Saldo deudor	Saldo acreedor	
	Deudores empresas del grupo	Préstamos (Nota 9)	Intereses (Nota 9)
Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l	-	6.745	216
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L	4	-	-
Total	4	6.745	216

c) Retribuciones al Administrador Único

El Administrador Único no ha percibido retribución alguna durante los ejercicios 2015 y 2014 y tampoco se le ha concedido anticipos ni créditos al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único

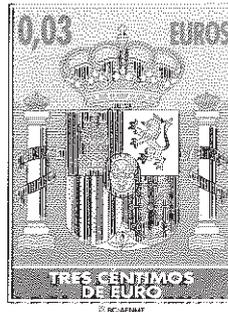
De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, el Administrador Único ha comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

13. Otra información**a) Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2015 y 2014, 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 común o gestión han ascendido a 9 miles de euros. No se han prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas.



CLASE 8.^a

OM0200989

b) Hechos posteriores

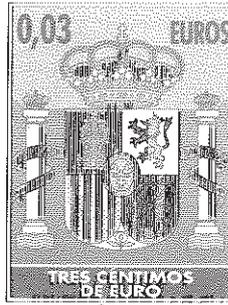
En relación con los hechos posteriores al cierre, la Sociedad se encuentra preparando la solicitud de admisión de sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, para dar así cumplimiento a los requisitos establecidos en la LSOCIMI.

A fecha de formulación de las presentes cuenta anuales abreviadas no existen hechos posteriores relevantes.

Madrid, a 17 de marzo de 2016



CLASE 8.ª



OM0200993

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Hadley Investments, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, formuladas y firmadas por el Administrador Único el día 17 de marzo de 2016 y comprenden 32 hojas de papel de Timbre del Estado de clase 8ª del nº OM0200863 al nº OM0200893 y OM0200990 en primera copia, del nº OM0200895 al nº OM0200925 y OM0200991 en segunda copia, del nº OM0200927 al nº OM0200957 y OM0200992 en tercera copia y del nº OM0200959 al nº OM0200989 y OM0200993 en cuarta copia.

D. Anthony Michael Muscolino
Administrador Único

ANEXO III Estados Financieros Anuales abreviados individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014

Hadley Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2014, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Hadley Investments, S.A.U. (en adelante, “la Sociedad”) que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2014 y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de la sociedad Hadley Investments, S.A.U. a 31 de diciembre de 2014, as3 como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

P3rrafo de otras cuestiones

Este es el primer ejercicio en el que la Sociedad somete a auditor3a sus cuentas anuales abreviadas, por lo que la informaci3n sobre el ejercicio 2013, incluida en estas cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 a efectos comparativos, no ha sido auditada.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C n3 S0692


Francesc Ganyet

30 de diciembre de 2015

COL·LEGI
DE CENSORS JURATS
DE COMPTES
DE CATALUNYA

Membre exercent:

DELOITTE, S.L.

Any 2015 N3m 20/15/11337

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

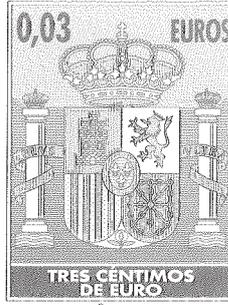
.....
Informe subjecte a la taxa establerta
a l'article 44 del text ref3s de la
Llei d'auditoria de comptes, aprovat per
Reial decret legislatiu 1/2011, d'1 de juliol.
.....

Hadley Investments, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014



CLASE 8.ª



0M3027541

HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de Euros)

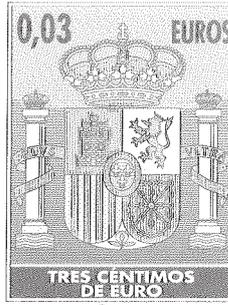
ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013 (*)	PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	16.089	-	FONDOS PROPIOS-			
Terrenos		7.083	-	Capital		5.000	15
Construcciones		9.006	-	Capital escriturado		5.000	60
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7	11.100	-	(Capital no exigido)		-	(45)
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		11.008	-	Prima de emisión		21.770	-
Otros activos financieros a largo plazo		92	-	Reservas-		(7)	-
Total activo no corriente		27.189	-	Otras reservas		(7)	-
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(7)	-
				Resultado del ejercicio -		(1)	-
				Total Patrimonio Neto	Nota 8	1.514	(1)
						28.276	14
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Existencias		1	-	Deudas a largo plazo-		207	-
Anticipos a proveedores		1	-	Otros pasivos financieros		207	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-		6.745	-
Cilientes por ventas y prestaciones de servicios		3.911	-	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		6.745	-
Cilientes, empresas del Grupo y asociadas		722	-	Total pasivo no corriente		6.952	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12	4	-				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.a	3.185	-	PASIVO CORRIENTE:			
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Nota 7	880	-	Deudas a corto plazo-		2.646	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		860	-	Otros pasivos financieros		2.646	-
Tesorería		6.530	14	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo		216	-
Total activo corriente		11.302	14	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		401	-
TOTAL ACTIVO		38.491	14	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		398	-
				Proveedores		3	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		3	-
				Total pasivo corriente	Nota 10.a	3.263	-
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		38.491	14

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014.

(*) Importes no auditados



CLASE 8.^a



0M3027542

HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Miles de Euros)

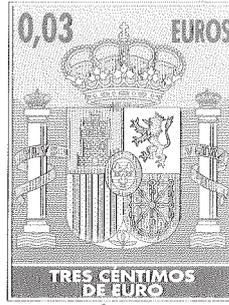
	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 11	2.550	-
Prestación de servicios		1.845	-
Ingreso financiero, acuerdo de concesión		705	-
Otros gastos de explotación-		(749)	(1)
Servicios exteriores		(548)	(1)
Tributos		(201)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(91)	-
Resultado de explotación - Beneficio/(Pérdida)		1.710	(1)
Ingresos financieros		20	-
Gastos financieros	Notas 9 y 12	(216)	-
Por deudas con empresas de Grupo y asociadas		(216)	-
Resultado financiero - (Pérdida)		(196)	-
Resultado antes de impuestos - Beneficio/(Pérdida)		1.514	(1)
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas - Beneficio/(Pérdida)		1.514	(1)
Resultado del ejercicio - Beneficio/(Pérdida)		1.514	(1)

(*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.



CLASE 8.^a
ESTADO ABREVIADO



0M3027543

HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

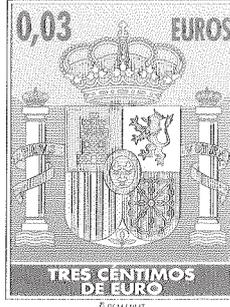
	Periodo 2014	Ejercicio 2013 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	1.514	(1)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.514	(1)

(*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.



CLASE 8.^a



OM3027544

HADLEY INVESTMENTS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

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

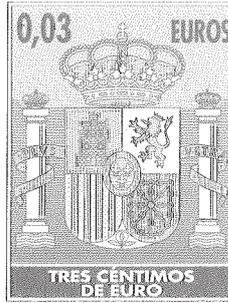
	Notas de la memoria	Capital Social		Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
		Escriturado	No exigido					
Operaciones con Accionistas:								
Constitución de la Sociedad		60	(45)	-	-	-	-	15
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(1)	(1)
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (*)	Nota 8	60	(45)	-	-	-	(1)	14
Operaciones con Accionistas:								
Ampliación de capital	Notas 1 y 8	4.940	-	21.770	(7)	-	-	26.703
Desembolso capital pendiente	Notas 1 y 8	-	45	-	-	-	-	45
Distribución del resultado		-	-	-	-	(1)	1	-
Ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	1.514	1.514
Saldo al 31 de diciembre de 2014	Nota 8	5.000	-	21.770	(7)	(1)	1.514	28.276

(*) Importes no auditados

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.



CLASE 8.^a
SOCIMIS



0M3027545

Hadley Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014

1. Actividad de la Sociedad

Hadley Investments, S.A. (en adelante la "Sociedad") se constituyó como Sociedad Anónima Unipersonal el día 5 de septiembre de 2013 por tiempo indefinido, situándose su domicilio social en la calle Claudio Coello, 124 de Madrid.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con el acta decisiones del Accionista Único de fecha 4 de junio de 2014 es el siguiente:

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

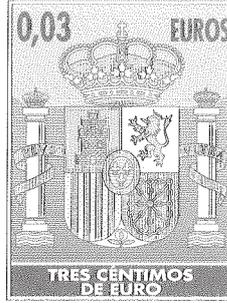
Las actividades enumeradas también podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Desde la fecha de su constitución y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. ha formalizado la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. convirtiéndose de este modo la misma en Accionista Único de la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se ha formalizado 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



CLASE 8.^a
INTELLECTUAL PROPERTY



0M3027546

prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones han sido íntegramente asumidas y desembolsadas mediante la aportación dineraria de Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. La citada operación de ampliación de capital ha sido 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 ha llevado 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 han formalizado sendas operaciones de adquisición de inmuebles (Nota 5) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 7), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.

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 abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Régimen de SOCIMI

Con fecha 16 de junio de 2014 el Accionista Único de la Sociedad ha adoptado 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. En consecuencia, Hadley Investments, S.A. cuenta con un régimen fiscal especial, teniendo que 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, 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 (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.



CLASE 8.^a
INMOBILIARIA



OM3027547

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.

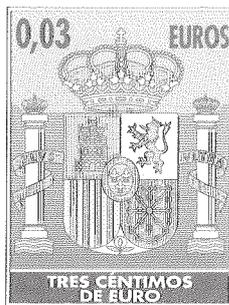
Si bien al cierre del ejercicio 2014 no se cumplen la totalidad de los requisitos anteriormente descritos, el Administrador Único de la Sociedad considera que la misma cumplirá con todos los requisitos establecidos por la citada Ley en los plazos legalmente permitidos.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá 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 socios 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 socios. 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.



CLASE 8.^a



0M3027548

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad y sus Adaptaciones Sectoriales y, en particular, la Adaptación Sectorial al Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994 y la Adaptación del Plan General de Contabilidad en las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobada mediante Orden EHA/3362/2010 de 23 de diciembre.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron aprobadas por el Accionista Único el 1 de abril de 2014.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

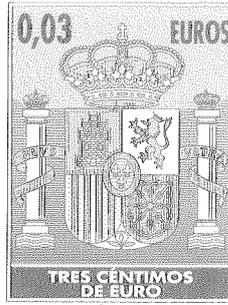
d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador 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.a).
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos inmobiliarios que se derivan de la no recuperación del valor contable registrado de dichos activos (Nota 4.a).



CLASE 8.^a
VAT00000000



OM3027549

- 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.c y 7)
- Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4.c).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 4.h).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014, 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 abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Comparación de la información

La información contenida en la memoria abreviada referida al 31 de diciembre de 2013, se presenta, a efectos comparativos, con la información referida al 31 de diciembre de 2014.

3. Distribución del resultado

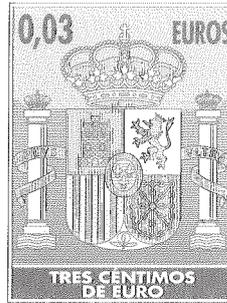
La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	1.514
	1.514
Distribución:	
A Reserva legal	151
A Dividendo a cuenta (ya distribuido)	1.362
A Resultados negativos ejercicios anteriores	1
	1.514

Con fecha 30 de junio de 2015, previa propuesta del Órgano de Administración de la Sociedad, el Accionista Único acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2014 por importe de 1.362 miles de euros, que fue liquidado con anterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.



CLASE 8.^a



OM3027550

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

	Miles de Euros
Deudores y otras cuentas a cobrar	4.627
Tesorería	3.694
Pasivos a corto plazo	(2.848)
Fondo de maniobra	5.473

Adicionalmente, la cantidad distribuida de 1.362 miles de euros no excedía la cuantía resultante de minorar los resultados obtenidos desde el fin del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015 en tres partidas: las pérdidas de ejercicios anteriores, las cantidades que deban destinarse a dotación de reservas legales o estatutarias obligatorias y una estimación del impuesto de sociedades a pagar sobre tales resultados. En este sentido:

	Miles de Euros
Beneficio al 31 de diciembre de 2014	1.514
Menos:	
Reserva legal	(151)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1)
Impuesto sobre Sociedades estimado	-
	1.362

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 2014 y 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales, han sido las siguientes:

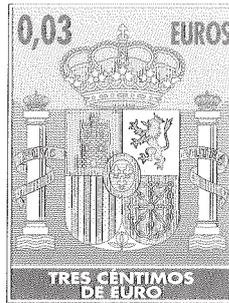
a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación abreviado 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.



CLASE 8.^a



0M3027551

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 abreviada 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 cierre del ejercicio.

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, y como mínimo, al final del ejercicio, el valor neto contable de los distintos elementos del inmovilizado con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes, o mediante estudios internos utilizando metodologías similares y se dotan las oportunas provisiones por depreciación de inmovilizado cuando el valor de mercado es inferior al valor neto contable. El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, determinado por las citadas valoraciones, es superior a su valor neto contable.

Los ingresos devengados durante el ejercicio 2014 derivados del alquiler de dichos inmuebles de inversión han ascendido a 1.539 miles de euros, (Nota 11.a), y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. En el ejercicio 2013 no se registraron ingresos por este concepto.

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.k).

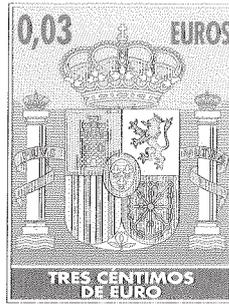
Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

b) 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.



CLASE 8.^a
FISCALIDAD



OM3027552

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada 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.

c) 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.

En los ejercicios 2014 y 2013, la Sociedad ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros -

Clasificación -

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

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

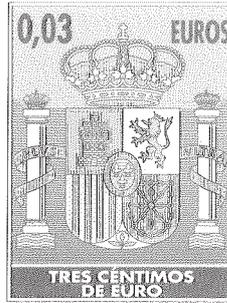
Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

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. A 31 de diciembre de 2014 no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.



CLASE 8.^a
RENTAS FINANCIERAS



0M3027553

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.

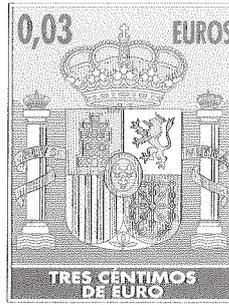
Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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 abreviada 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.



CLASE 8.^a



0M3027554

d) Efectivo y medios equivalentes

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

e) Corriente / no corriente

En el balance de situación abreviado 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. 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.

f) Moneda funcional

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

g) Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia 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.

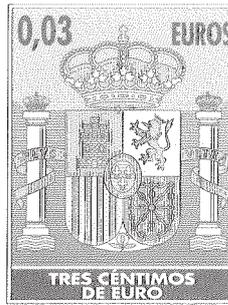
Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre los mismos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



CLASE 8.^a
IMPUESTOS



0M3027555

h) 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 corresponde 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 ha comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

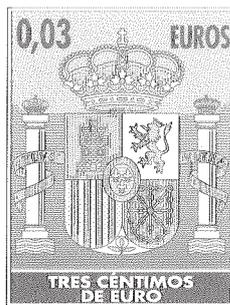
En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2014 y 2015 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del



CLASE 8.ª
INSTRUMENTOS



0M3027556

régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

i) 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.

j) 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 el Administrador Único de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

k) Costes repercutidos a arrendatarios

Los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante el ejercicio 2014, incluidos dentro del epígrafe "Resultado de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, asciende a 360 miles de euros.



CLASE 8.^a
INVERSIONES INMOBILIARIAS



0M3027557

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2014 y 2013, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	31/12/2013	Adiciones	31/12/2014
Coste:			
Terrenos	-	7.083	7.083
Construcciones	-	9.097	9.097
	-	16.180	16.180
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(91)	(91)
	-	(91)	(91)
Neto:			
Terrenos	-	7.083	7.083
Construcciones	-	9.006	9.006
Total neto	-	16.089	16.089

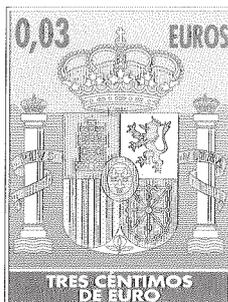
Con fecha 20 de junio de 2014 la Sociedad ha formalizado la adquisición de tres inmuebles ubicados en las localidades de Tenerife, Pamplona y Palma de Mallorca, respectivamente, por un importe total conjunto de 16.000 miles de euros. Al respecto, los citados activos se encontraban alquilados a la fecha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

Sin perjuicio de la subrogación arrendaticia a partir de la formalización de la escritura anteriormente mencionada, las partes han acordado que dicha subrogación tendrá lugar, desde un punto de vista económico, con fecha 1 de abril de 2014, fecha desde la que todos los beneficios económicos de los inmuebles han correspondido a la Sociedad. En consecuencia, durante el ejercicio 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 1.539 miles de euros.

La Sociedad realiza periódicamente valoraciones por parte de terceros expertos independientes o estudios internos utilizando metodologías similares de los inmuebles mantenidos en régimen de alquiler. Al 31 de diciembre de 2014 la valoración de dichas inversiones inmobiliarias no presenta indicios de deterioro.



CLASE 8.^a
EJERCICIO 2014



0M3027558

Tipo de inversiones y destino de las mismas

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre del ejercicio 2014. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye al cierre del ejercicio 2014 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.598	13.598
Total	13.598	13.598

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	589	589
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	13.598	13.598

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 del ejercicio 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2014 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:

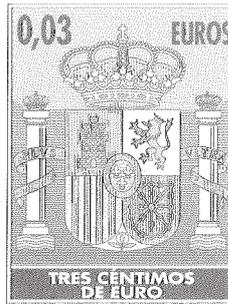
Arrendamiento operativo Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2014	2013
Menos de 1 año	3.952	-
Entre 1 y cinco años	13.478	-
Más de cinco años	5.157	-
Total (*)	22.587	-

(*) Incluye las rentas asociadas a las infraestructuras arrendadas al Instituto Municipal de la Vivienda de Madrid (IVIMA), registradas como "Acuerdo de concesión, derecho de cobro" de acuerdo con sus términos contractuales (Nota 7).

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



CLASE 8.^a
INVERSIONES FINANCIERAS



0M3027559

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	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	860	11.008	92	11.100
Saldo a 31 de diciembre de 2014	860	11.008	92	11.100

Al 31 de diciembre de 2014 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 ha adquirido 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 abreviado 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 la Administración. 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 el ejercicio 2014, 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 de Instituto de la Vivienda de Madrid (“IVIMA”) por la explotación de aquellas infraestructuras sujetas al contrato de concesión.

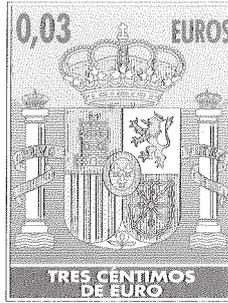
El movimiento del acuerdo de concesión, derecho de cobro desde su adquisición ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Acuerdo de concesión, derechos de cobro (*)	11.037
+ Inversión realizada en la infraestructura	15
+ Ingreso por mantenimiento (Nota 11)	306
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo (Nota 11)	705
- Cobros por parte de la Entidad Concedente (*)	(195)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro con fecha 31 de diciembre de 2014	11.868

(*) De acuerdo con lo establecido en el contrato de compraventa, sin perjuicio de la subrogación arrendaticia a partir de la fecha escritura, las partes han acordado que dicha subrogación tendrá lugar, desde un punto de vista económico, con fecha 1 de abril de 2014, fecha desde la que todos los beneficios económicos de los inmuebles han correspondido a la Sociedad. Las rentas correspondientes al periodo abril-noviembre de 2014, abonadas por el vendedor ascienden a 1.563 miles de euros.



CLASE 8.^a
ESTADO



OM3027560

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 ejercicio 2014 es de 11.868 miles de euros, de los cuales, 860 miles de euros, se clasifican en el corto plazo.

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.

Al 31 de diciembre de 2014, el epígrafe "Deudas a corto plazo – otros pasivos financieros" incluye el importe pendiente de pago por la adquisición de los derechos de superficie anteriormente descritos, por importe de 2.646 miles de euros, cuyo pago está previsto para el 30 de agosto de 2015.

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al cierre del ejercicio 2014 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

8. Patrimonio Neto y fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2013, el capital de la Sociedad estaba representado por 60.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas que se encontraban parcialmente desembolsadas. En este sentido, a dicha fecha quedaban pendientes de desembolso 0,75 euros por acción sumando un total de 45 miles de euros. El Accionista Único de la Sociedad era Afiens Legal, S.L.

De acuerdo a lo descrito en la Nota 1 de la memoria abreviada adjunta, durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones con su capital social:

- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. ha formalizado la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. convirtiéndose de este modo la misma en Accionista Único de la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se ha formalizado 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 han sido íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria de Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. La citada operación de ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de julio de 2014.

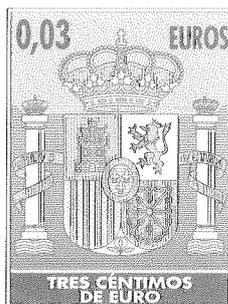
En la misma fecha y con carácter previo a la ampliación de capital anteriormente descrita, se ha llevado a cabo el desembolso de la totalidad de los dividendos pasivos pendientes al 31 de diciembre de 2013 por importe de 45 miles de euros.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Sociedad está representado por 5.000.000 de acciones nominativas de un euro de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de las SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar la admisión a negociación de sus acciones en el mercado regulado español en los plazos legalmente permitidos.



CLASE 8.^a



OM3027561

b) 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 del ejercicio 2014, la reserva legal no se encontraba completamente constituida.

c) Contratos con el Accionista Único

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene los contratos de financiación descritos en las Notas 9 y 12.

d) 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 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 fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

9. Deudas a largo y corto plazo

a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros

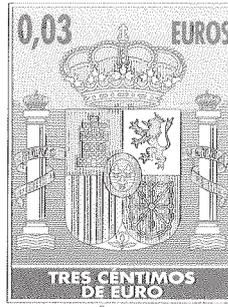
El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas no corrientes" al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Categorías	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Otros pasivos financieros	207	-
Préstamos con empresas del grupo	6.745	-
Total	6.952	-

El epígrafe del balance abreviado adjunto "Deudas con empresas del Grupo y asociadas" no corrientes, recoge un préstamo concedido por el Accionista Único el 19 de junio de 2014 por importe 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 de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente por la Sociedad sin penalización alguna.



CLASE 8.^a



0M3027563

c) *Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.*

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Importe (Miles de Euros)	%	Importe (Miles de Euros)	%
Pagos dentro del plazo máximo legal	27.747	100%	1	100%
Resto de pagos	-	0%	-	0%
Total pagos del ejercicio	27.747	100%	1	100%
PMP pagos fuera del plazo máximo legal (días)	30 días		30 días	
PMPE (días)	0 días		0 días	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasaban el plazo máximo legal	-		-	

La Sociedad ha realizado pagos por importe de 27.747 miles de euros en el ejercicio 2014, la totalidad de los cuales se han realizado dentro del plazo legal establecido.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

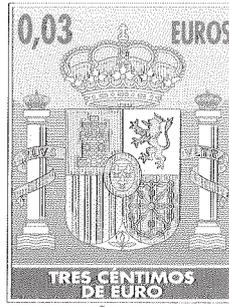
10. Administraciones públicas y situación fiscal

a) *Saldos con las Administraciones Públicas*

	Miles de Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Hacienda Pública, deudora por IRPF	30	
Hacienda Pública, deudora por Impuesto del Valor Añadido	3.155	-
Total deudores	3.185	-
Hacienda Pública, acreedora	3	-
Total acreedores	3	-



CLASE 8.^a
CORREO ELECTRÓNICO



0M3027564

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 2014 y 2013 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	1.514	(1)
Cuota al 0% - 30%	-	-
Cuota ajustada	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

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

c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución. El Administrador Único de la Sociedad considera 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 abreviadas adjuntas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

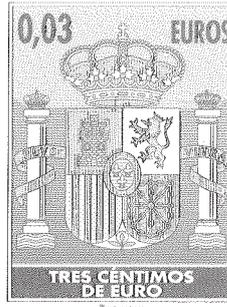
No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI. Únicamente se registra al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1 miles de euros para su compensación futura así como los costes asociadas a la ampliación de capital descrita en la Nota 8.

- 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.

No aplica, habida cuenta que no hay rentas que tributen en régimen general.



CLASE 8.ª



0M3027565

- 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.

En el ejercicio 2014 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios del presente en ejercicio. En la Nota 3 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se incluye mención al dividendo a cuenta aprobado con fecha 30 de junio de 2015, así como a la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2014 que se someterá a la aprobación del Accionista Único dentro de los plazos legalmente establecidos.

- 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.

En el ejercicio 2014 no 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.

En el ejercicio 2014 no se han realizado acuerdos de distribución de dividendos.

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

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

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

En el ejercicio 2014 no se han dispuesto reservas.



CLASE 8.ª



0M3027566

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

Tipo de actividad	Miles de Euros	
	2014	2013
Arrendamiento de inmuebles (Notas 4.a y 5)	1.539	-
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión (Nota 7)	705	-
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión (Nota 7)	306	-
Total	2.550	-

b) Gastos de personal

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

12. Operaciones y saldos con vinculadas

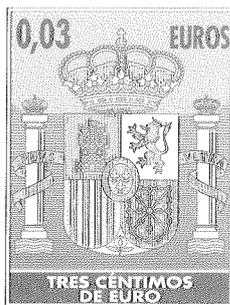
a) Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Transacciones	Miles de Euros
	Gastos
	Intereses por créditos
Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l	216
Total	216



CLASE 8.^a
CORRESPONDIENTE



0M3027567

Los gastos financieros anteriormente descritos se corresponden a los intereses devengados durante el ejercicio 2014 por el préstamo concedido por el Accionista Único por importe de 6.745 miles de euros. Dichos intereses serán liquidados en la fecha prevista para el desembolso del principal del préstamo, y se calcularán aplicando al principal pendiente de amortizar un tipo de interés fijo de mercado.

Adicionalmente a las citadas operaciones financieras, la Sociedad ha realizado con su Accionista Único las operaciones de ampliación de capital descritas en las Notas 1 y 8 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Por su parte, durante el ejercicio 2013 no se produjeron transacciones con vinculadas.

b) *Saldos con vinculadas*

El importe de los saldos en balance de situación abreviado con vinculadas al 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre 2013 es el siguiente:

Saldos	Miles de euros		
	Saldo deudor	Saldo acreedor	
	Deudores empresas del grupo	Préstamos (Nota 9)	Intereses (Nota 9)
Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l		6.745	216
Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L	4	-	-
Total	4	6.745	216

Por su parte, al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad no mantenía saldos con empresas vinculadas.

c) *Retribuciones al Administrador Único*

El Administrador Único no ha percibido retribución alguna durante los ejercicios 2014 y 2013 y tampoco se le ha concedido anticipos ni créditos al cierre de los ejercicios 2014 y 2013.

d) *Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único*

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

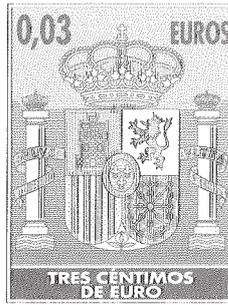
13. Otra información

a) *Honorarios de auditoría*

Durante el ejercicio 2014, 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 común o gestión han ascendido a 9 miles de euros. No se han prestado servicios distintos de la auditoría de cuentas.



CLASE 8.^a
FISCALIDAD



OM3027568

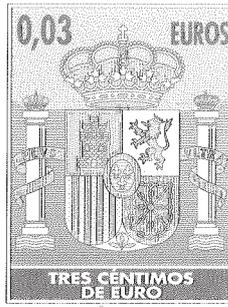
b) Hechos posteriores

Con fecha 30 de junio de 2015, el Accionista Único de la Sociedad ha aprobado, de manera adicional a la distribución del dividendo a cuenta descrito en la Nota 3 de las presentes cuentas anuales abreviadas, distribuir a su favor una parte de la prima de emisión de la Sociedad equivalente a la cantidad de 1.638 miles de euros.

Madrid, a 30 de noviembre de 2015



CLASE 8.^a
TIMBRE DEL ESTADO



0M3027628

DILIGENCIA para hacer constar que las presentes Cuentas Anuales Abreviadas de Hadley Investments, S.A. correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, formuladas y firmadas por el Administrador Único el día 30 de noviembre de 2015 y comprenden 29 hojas de papel de Timbre del Estado de clase 8.^a del nº 0M3027511 al nº 0M3027540 y 0M3027627 en primera copia, del nº 0M3027541 al nº 0M3027568 y 0M3027628 en segunda copia, del nº 0M3027569 al nº 0M3027596 y 0M3027629 en tercera copia y del nº 0M3027599 al nº 0M3027626 y 0M3027630 en cuarta copia

D. Anthony Michael Muscolino
Administrador Único

**ANEXO IV Informe de valoración independiente de los fondos propios de la
Compañía**

HADLEY INVESTMENTS, S.A.U.

Opinión sobre valor razonable

MARZO 2016

EXPEDIENTE N°: 2016-005622-99-02

FINALIDAD: Valor razonable para integración en el MAB

FECHA EJECUCIÓN: 16-03-2016

HADLEY INVESTMENTS, S.A.U.
Claudio Coello, 124, 28006 Madrid
CIF - A-86810603

Madrid, 16 de Marzo de 2016

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha 09 de febrero de 2016, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad HADLEY INVESTMENTS, S.A.U., de acuerdo al contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo al requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2013, en su apartado 2.6.5.

El presente informe se trata de la versión 02, que anula y sustituye a la versión 01.

A continuación les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

	Pág.
1. OBJETO Y ALCANCE	1
1.1. Objeto.....	1
1.2. Alcance - Información dispuesta.....	2
1.3. Normativa	3
2. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD “HADLEY INVESTMENTS, S.A.U.”	4
2.1. Información general	4
2.2. Información general Régimen SOCIMI.....	5
2.3. Información financiera	7
2.4. Análisis de la gestión de la sociedad.....	9
3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS	12
3.1. Introducción.....	12
3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow)	12
3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares	13
3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares	13
3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes	13
3.2. Metodología utilizada.....	13
4. VALORACIÓN	14
4.1. Identificación de los activos relevantes	14
4.2. Ajustes a valor de mercado	15
4.2.1. Cartera de activos	16
4.2.2. Ajustes a valor de mercado	16
4.2.3. Valoración inversiones inmobiliarias.....	17
4.2.3. Valoración inversiones financieras.....	18
4.3. Ajuste fiscal derivado de la plusvalía.....	19
4.4. Resultado de la valoración	20
5. CONCLUSIÓN	22

1. OBJETO Y ALCANCE

1.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **HADLEY INVESTMENTS, S.A.U.**, en relación con su situación actual, y asumiendo la información contable más reciente con la que se cuenta.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2013, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.5.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo a criterios internacionalmente reconocidos, entendiéndose como fin último la determinación del **valor razonable de la sociedad**, entendiéndose por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición¹”*.

En base a lo anterior, para la valoración de la citada explotación han sido analizadas la información contable y patrimonial aportada directamente por el peticionario, y se tienen en cuenta las directrices marcadas por la *NIIF 13 de Medición del Valor Razonable*, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación².

Por tanto, el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado, pero para otros no. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado, en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no

¹ NIIF 13 Medición del valor razonable

² En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2 así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

1.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información:

Información aportada por el peticionario:

- Justificante de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la sociedad, correspondiente al ejercicio 2015.
- Justificante de pago del Impuesto de Paso de Vehículos de la sociedad, correspondiente al ejercicio 2015.
- Cuentas anuales de la sociedad HADLEY INVESTMENTS, S.A.U., correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015, abreviadas.
- Contrato de compraventa de derecho de superficie sobre las parcelas A, B, C y D en la Unidad de Ejecución 6, manzana 6.27, Plan Parcial del Ensanche de Vallecas en Madrid, con fecha 28 de noviembre de 2014, entre el peticionario del presente informe como parte compradora y Buldingcenter, S.A.U., como vendedora.
- Contrato de compraventa de derecho de superficie sobre la parcela V.5 del P.E.R.I. 6.8 de Ventilla en Madrid, con fecha 28 de noviembre de 2014, entre el peticionario del presente informe como parte compradora y Buldingcenter, S.A.U., como vendedora.
- Listado de los principales activos inmobiliarios e inversiones financieras que posee la sociedad.
- Información complementaria de los activos propiedad de la sociedad, tal como la dirección superficies, datos catastrales y registrales de los distintos elementos.
- Información verbal sobre el soporte de los saldos contables de la sociedad.

Otra información:

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. con número de expediente 2016-005609-99 y 2016-005621-99-01, sobre dos derechos sobre edificios residenciales propiedad de la compañía en Madrid.
- Informes de valoración en formato borrador, realizados por Savills Consultores Inmobiliarios S.A., sobre Local Maison du Monde en Calle General Riera 125 (Palma de Mallorca), Local Megacalzado en Plaza de Las Merindades 1 (Pamplona) y Local Conforama en Avenida de la Libertad - Las Chumberas (San Cristobal de La Laguna).

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos como fiable, empleándola para realizar nuestra opinión de valor.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

1.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2013, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

A su vez, cabe destacar las siguientes disposiciones:

- Jerarquía de valor: En base a la NIIF 13. Y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.
- Metodología de valoración: Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma;
 - NIIF 13: Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
 - IVS 200: Métodos de aproximación recogidos en los apartados C13 - C30
 - Red Book (RICS): OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.
- Acogimiento de la sociedad al régimen especial de las SOCIMI: Se asume la regulación de la sociedad a través 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, gracias a la cual se entiende que el funcionamiento

actual y futuro de la sociedad cumplirá con la obligaciones requeridas por dicha ley en materia de:

- Objeto Social
- Obligación de inversión
- Obligación de negociación en mercado regulado
- Obligación de distribución de resultado
- Obligación de información
- Capital mínimo

2. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD “HADLEY INVESTMENTS, S.A.U.”

2.1. Información general

Nombre: HADLEY INVESTMENTS, S.A.U.

Datos principales: CIF: A-86810603
Calle Claudio Coello, 124 de Madrid

Objeto social: Se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos 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 objetivo 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.

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

2.2. Información general Régimen SOCIMI

La Sociedad valorada bajo consolidación (y por tanto, también sus sociedades dependientes) 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. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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 cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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 socios 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 socios. 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.

2.3. Información financiera

El balance actual consolidado, sobre el que se establece la base de la valoración (a diciembre de 2015), recoge las siguientes partidas:

HADLEY INVESTMENTS, S.A. (miles de €)	2015	2014
ACTIVO NO CORRIENTE	26.438 miles €	27.189 miles €
Inversiones inmobiliarias	15.907 miles €	16.089 miles €
Terrenos	7.083 miles €	7.083 miles €
Construcciones	8.824 miles €	9.006 miles €
Inversiones financieras a largo plazo	10.531 miles €	11.100 miles €
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	10.439 miles €	11.008 miles €
Otros activos financieros a largo plazo	92 miles €	92 miles €
ACTIVO CORRIENTE	5.062 miles €	11.302 miles €
Existencias	0 miles €	1 miles €
Anticipos a proveedores	0 miles €	1 miles €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	184 miles €	3.911 miles €
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	118 miles €	722 miles €
Clientes, empresas de grupo y asociadas	0 miles €	4 miles €
Otros créditos con Administraciones Públicas	66 miles €	3.185 miles €
Inversiones financieras a corto plazo	830 miles €	860 miles €
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	830 miles €	860 miles €
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	4.048 miles €	6.530 miles €
Tesorería	4.048 miles €	6.530 miles €
TOTAL ACTIVO	31.500 miles €	38.491 miles €

Como puede comprobarse en el balance de referencia, el peso predominante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias, aunque complementariamente, existan partidas destacables de inversiones financieras a largo, partidas en efectivo y el saldo de existencias.

HADLEY INVESTMENTS, S.A. (miles de €)	2015	2014
PATRIMONIO NETO		
FONDOS PROPIOS	27.527 miles €	28.276 miles €
Capital	5.000 miles €	5.000 miles €
Capital escriturado	5.000 miles €	5.000 miles €
Capital no exigido	0 miles €	0 miles €
Prima de emisión	20.132 miles €	21.770 miles €
Reservas	144 miles €	-7 miles €
Reserva legal	151 miles €	0 miles €
Otras reservas	-7 miles €	-7 miles €
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0 miles €	-1 miles €
Resultado del ejercicio	2.251 miles €	1.514 miles €
PASIVO NO CORRIENTE	3.561 miles €	6.952 miles €
Deudas a largo plazo	207 miles €	207 miles €
Otros pasivos financieros	207 miles €	207 miles €
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.354 miles €	6.745 miles €
PASIVO CORRIENTE	412 miles €	3.263 miles €
Deudas a corto plazo	0 miles €	2.646 miles €
Otros pasivos financieros		2.646 miles €
Deudas a corto plazo con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	52 miles €	216 miles €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	360 miles €	401 miles €
Proveedores	193 miles €	398 miles €
Proveedores empresas del grupo y asociadas	135 miles €	0 miles €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	32 miles €	3 miles €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.500 miles €	38.491 miles €

A su vez, la estructura se soporta en un pasivo financiado en su mayor parte por fondos propios (87%) y complementariamente por deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo (11%).

HADLEY INVESTMENTS, S.A. (miles de €)	2015	2014
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	3.238 miles €	2.550 miles €
Prestación de servicios	1.730 miles €	1.845 miles €
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	1.508 miles €	705 miles €
Otros gastos de explotación	-584 miles €	-749 miles €
Servicios exteriores	-377 miles €	-548 miles €
Tributos	-207 miles €	-201 miles €
Amortización del inmovilizado	-182 miles €	-91 miles €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.472 miles €	1.710 miles €
Ingresos financieros	10 miles €	20 miles €
Gastos financieros	-231 miles €	-216 miles €
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-231 miles €	-216 miles €
RESULTADO DFINANCIERO	-221 miles €	-196 miles €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.251 miles €	1.514 miles €
Impuestos sobre beneficios	0 miles €	0 miles €
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	2.251 miles €	1.514 miles €
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.251 miles €	1.514 miles €

Analizando la actividad del consolidado a través de la cuenta de pérdidas y ganancias, la estructura de la explotación parece claramente definida, destacando la explotación de sus inversiones a través de su arrendamiento y la falta de gastos de personal.

Se trata por tanto de una sociedad en la que destaca la potencial generación de utilidad a través de sus inversiones inmobiliarias, y, visto desde el punto de vista de la sociedad individual, desde el aprovechamiento de su participación en sociedades filiales cuya utilidad radica en la explotación a través del alquiler de las inversiones inmobiliarias.

2.4. Análisis de la gestión de la sociedad

Hadley Investments, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima Unipersonal el día 5 de septiembre de 2013, definiendo como estrategia la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturales urbanos, para su arrendamiento.

Desde la fecha de su constitución y hasta el 31 de diciembre de 2015, la Sociedad llevó a cabo las siguientes operaciones societarias:

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.

- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. convirtiéndose de este modo la misma en accionista único de la Sociedad (el “Accionista Único”).
- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad, resultando de los mismos, Don Anthony Michael Muscolino como administrador único de la Sociedad, cargo que ostenta actualmente.
- 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 de Stirling Adjacent Investment, S.à.r.l. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de julio de 2014.

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

- Asimismo, con fecha 20 de junio de 2014 y 28 de noviembre de 2014, se formalizaron respectivamente operaciones de adquisición de cuatro inmuebles sitios en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid, 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.
- Con fecha 16 de junio de 2014 el Accionista Único de la Sociedad adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), con efectos a partir de 1 de enero de 2014, derivado de la solicitud de acogimiento al régimen especial presentado por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha 17 de junio de 2014. En consecuencia, Hadley se encuentra acogida a un régimen fiscal especial.

Funcionamiento

Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2014 son las siguientes:

- 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.
- Sin perjuicio de la subrogación arrendaticia, a partir de la formalización de la escritura anteriormente mencionada, las partes acordaron que dicha subrogación tendría lugar, desde un punto de vista económico, con fecha 1 de abril de 2014, fecha desde la que todos los beneficios económicos de los inmuebles correspondieron a la Sociedad. Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad han ascendido a 1.548 y 1.539 miles de euros, respectivamente, al cierre los ejercicios 2015 y 2014.

Datos de actividad

Tras la adquisición realizada por el grupo hasta la fecha, resulta apropiado resaltar las siguientes cifras:

- La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2015 y 2014. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.598	13.598
Total	13.598	13.598

	Metros Cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Península	589	589
Islas Baleares	1.750	1.750
Islas Canarias	11.259	11.259
Total	13.598	13.598

- El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos asciende al 31 de diciembre de 2015 a 15.907 miles de euros.
- El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	Corriente		No Corriente	
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	de de concesión, derecho de cobro	de de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo
Préstamos y partidas a cobrar	830		10.439	92
Saldo a 31 de diciembre de 2015	830		10.439	92
				Total no corriente
				10.531

3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

3.1. Introducción

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (*International Valuation Standards Committee*). En su traslación sobre valoraciones de empresa, estos enfoques se concretan en la práctica en varios métodos de valoración, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*) (enfoque ingresos)
- Análisis de múltiplos de compañías similares (enfoque mercado)
- Análisis de múltiplos de transacciones similares (enfoque mercado)
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes (enfoque mercado y coste)

A continuación se describe brevemente cada uno de estos métodos.

3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que la sociedad posee a valor de mercado, o que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico de la sociedad. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

3.2. Metodología utilizada

La sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de su activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento más adecuado la aplicación del **neto patrimonial ajustado** por el valor de mercado de las inversiones que se posee, en su mayoría identificable a través de una valoración

independiente de cada elemento (neta en su caso de su efecto fiscal), ya que la elaboración de un plan de desarrollo global, con enajenaciones y reinversiones sobre elementos no conocidos en la actualidad no parece realizable, al menos en el corto plazo y la incertidumbre de cara a un calendario de desarrollo posterior puede incorporar más incertidumbre al cálculo.

Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (**ATr**) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (**RA**) existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, o sea:

$$VNC = ATr - RA$$

Tal valor coincide con el patrimonio neto ajustado (**PN'**) y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios y la asunción de determinados costes como los de estructura de mantenimiento, siempre que éstos no se encuentren vinculados en las valoraciones intrínsecas de cada uno de los inmuebles.

4. VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:

- Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.
- Ajustes a valores de mercado en base a información directa
- Otros elementos (idoneidad sobre la aplicación de costes de estructura).
- Determinación de las plusvalías tácitas detectadas, junto con el posible efecto fiscal derivado de ellas.
- Análisis de los hechos posteriores y su repercusión sobre el patrimonio de la sociedad.
- Aplicación de la valoración, balance resultante.

4.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

A. Inmovilizado intangible y material (no inmobiliario)

No existen partidas en la sociedad cuya naturaleza obedezca a tal epígrafe.

B. Inmovilizado material (inmobiliario) e inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

C. Inversiones financieras

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

D. Resto de partidas del activo.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en existencias, deudores y efectivo, todas ellas en el circulante, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

E. Partidas del pasivo.

Se considera como la medida mejor aproximada a su valor razonable la determinación del saldo en el balance consolidado. De esta manera, partidas como las deudas con entidades financieras, otros pasivos financieros y las partidas corrientes derivadas de la realización de la actividad, se mantendrán por su valor contable.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

4.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras. Atendiendo a la NIIF 13 de medición de Valor razonable, se pretende la maximización de variables observables relevantes, intentando así cumplir con el objetivo de una medición del valor razonable, que es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para transferir el pasivo o instrumento de patrimonio entre participantes de mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes.

A este respecto, se han realizado valoraciones independientes, las cuales determinan el valor de mercado a considerar para el análisis. Estas valoraciones se ha realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales” 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

El objeto de estos informes de valoración, es la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles y de las inversiones financieras, incluidos en el perímetro de este informe de valoración.

La definición de esta base de valoración se establece en la *VPS 4 Valuation Practice Statement*:

Valor de Mercado “El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVS 2013).

4.2.1. Cartera de activos

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal).

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Tipo de activo	Dirección	Referencia impositiva	Tipo producto
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	C/EMBALSE, 2-16, EL VELLON (MADRID) C.P. 28031	9382418VK4698C0001YY	I.P.R.C.
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	C/NADOR, 1-PADRE RUBIO, 74, MADRID (MADRID) C.P. 28016	1105311VK4810E0001MR	I.P.R.C.
LOCAL	C/LA HORNERA, S/N, LAS CHUMBERAS (SANTA CRUZ DE TENERIFE) C.P. 38108	2289205CS7428N0002XW	RETAIL
LOCAL	PL/ MERINDADES, 1, PAMPLONA (NAVARRA) C.P. 31002	02-0398-01-010/11/12	RETAIL
LOCAL	AV/ LA LIBERTAD, S/N, LAS CHUMBERAS (SANTA CRUZ DE TENERIFE) C.P. 38108	2289205CS7428N0003ME	RETAIL
NAVE INDUSTRIAL	C/GENERAL RIERA, 125, PALMA DE MALLORCA (ISLAS BALEARES) C.P. 070010	9125503DD6892E0001XK	RETAIL

4.2.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias y financieras. Atendiendo a la NIIF 13 de medición de Valor razonable, se pretende la maximización de variables observables relevantes, intentando así cumplir con el objetivo de una medición del valor razonable.

A este respecto, se ha aportado como dato las valoraciones independientes realizadas, tanto por un tercero independiente (Savills Consultores Inmobiliarios S.A.), como por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales son consideradas como dato para el análisis. Tomamos éstas

comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Con ello, a continuación se muestra el resumen de las valoraciones aportadas:

4.2.3. Valoración inversiones inmobiliarias

A continuación se muestra el resumen de la valoración inmobiliaria que Savills Consultores Inmobiliarios S.A. ha realizado, afirmando complementariamente las siguientes consideraciones:

- La opinión de valor ha sido realizada de acuerdo con la edición del Red Book publicada en enero de 2014 “RICS Valuation - Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- El Estándar de Valoración 1 del Red Book reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de opinión de valor es Valor de Mercado³.

Si analizamos más en detalle la distribución de los activos a valorar, podemos observar lo siguiente:

LOCAL CONFORAMA

El activo analizado se ubica en San Cristóbal de la Laguna, en la isla de Tenerife y en la provincia Santa Cruz de Tenerife. Dentro de la Comunidad Autónoma de las Islas Canarias, concretamente en la zona comercial de La Laguna, la mayor de la isla de Tenerife, junto a la autovía TF-2 que conecta a su vez las autovías TF-1 y TF-5.

³ “El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

LOCAL MEGACALZADO

El local analizado se encuentra en la Plaza de las Merindades 1, al comienzo del tramo peatonal de la calle Carlos III, considerada la calle comercial principal de Pamplona y donde se encuentran los principales operadores de moda.

LOCAL MAISON DU MONDE

La propiedad se encuentra en el Parque Comercial de Cas Capiscol, situado al norte de la ciudad de Palma de Mallorca a 4,5 km del centro de la ciudad y limitado por los barrios de Es Secar de la Real, Amanecer, S.Indiotería y Camp Redó, así como por la Ma-20 "Vía de Cintura", ronda de circunvalación de Palma de Mallorca al norte, que enlaza con la Ma-19 y la Ma -1 en dirección a Andrach y Portopí, que incorpora una salida para entrar en Cala Major.

A continuación se muestran las inversiones inmobiliarias junto con sus valores contables y de mercado, así como la diferencia bruta (plusvalías/minusvalías) que se derivan de ellos. El valor de mercado de los inmuebles se ha obtenido a través de valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

<u>Concepto</u>	<u>Situación del bien</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor contable</u>
LOCAL CONFORAMA	C/LA HORNERA, LAS CHUMBERAS (SANTA CRUZ DE TENERIFE)	8.400.000,00 €	15.908.256,19 €
LOCAL CONFORAMA	AV/ LA LIBERTAD, LAS CHUMBERAS (SANTA CRUZ DE TENERIFE)		
NAVE MAISON DU MONDE	C/GENERAL RIERA, 125, PALMA DE MALLORCA (ISLAS BALEARES)	3.980.000,00 €	
LOCAL MEGACALZADO	PL/ MERINDADES, 1, PAMPLONA (NAVARRA)	6.770.000,00 €	
TOTAL		19.150.000,00 €	15.908.256,19 €

VALOR DE MERCADO DE LA PLUSVALÍA

3.241.256,19 €

4.2.3. Valoración inversiones financieras

A continuación se muestra el resumen de la valoración de los derechos sobre edificios residenciales que Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado, afirmando complementariamente las siguientes consideraciones:

- La opinión de valor ha sido realizada de acuerdo con la edición del Red Book publicada en enero de 2014 "RICS Valuation - Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- El Estándar de Valoración 1 del Red Book reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de opinión de valor es Valor de Mercado⁴.

Si analizamos más en detalle la distribución de los activos a valorar, podemos observar lo siguiente:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE EDIFICIO RESIDENCIAL EN EL VELLÓN El edificio de viviendas se ubica en el Ensanche de Vallecas, dentro del distrito de Vallecas, situado al sureste de la ciudad de Madrid.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE EDIFICIO RESIDENCIAL EN PADRE RUBIO La promoción de viviendas se encuentra en el distrito de Tetuán, en el barrio de Almenara en Madrid.

A continuación se muestran las inversiones financieras junto con sus valores contables y de mercado, así como la diferencia bruta (plusvalías/minusvalías) que se derivan de ellos. El valor de mercado de los inmuebles se ha obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt, Sociedad de Tasación, S.A.

<u>Concepto</u>	<u>Situación del bien</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>Valor contable</u>
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	C/EMBALSE, 2-16, EL VELLON (MADRID)	8.570.000,00 €	7.619.575,09 €
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	C/NADOR, 1-PADRE RUBIO, 74, MADRID (MADRID)	4.727.000,00 €	3.648.613,51 €
TOTAL		13.297.000,00 €	11.268.188,60 €

VALOR DE MERCADO DE LA PLUSVALÍA

2.028.811,40 €

4.3. Ajuste fiscal derivado de la plusvalía

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial, debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En

⁴ "El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, y como se ha descrito en el apartado 2.2. del presente informe, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - 1) Capital social mínimo de 5 millones de euros
 - 2) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
 - 3) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
 - 4) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - 5) Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que el grupo cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

4.4. Resultado de la valoración

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía HADLEY INVESTMENTS, S.A.U. se determinaría de la siguiente manera:

<u>VALOR DE EMPRESA</u>	
Patrimonio neto previo (diciembre 2015)	27.526.592,18 €
Plusvalías	<u>5.270.555,21 €</u>
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €
Plusvalía neta de impuestos	5.270.555,21 €
Patrimonio ajustado (NAV)	32.797.147,39 €
PBV	1,19 x

VALOR DE MERCADO FFPP	32.797.147,39 €
------------------------------	------------------------

(TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS)

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

5. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad HADLEY INVESTMENTS, S.A.U., a fecha actual, de acuerdo al contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

El presente informe se trata de la versión 02, que anula y sustituye a la versión 01.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

VALOR DE MERCADO FFPP

32.797.147,39 €

(TREINTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE EUROS Y TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS)

Condiciones y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información recogida en la valoración aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 4.4 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 16 de marzo de dos mil dieciséis.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Victoria García Sánchez
Graduado Contabilidad y Finanzas
Advisory Services



Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad

ANEXO V Resumen de los informes de valoración independientes de los locales comerciales de la Compañía

Resumen Informe de Valoración

3 Inmuebles comerciales en
Palma de Mallorca, San Cristobal de la Laguna,
Pamplona

13 de Abril de 2016

Savills Consultores Inmobiliarios

S.A.

José Abascal 45 - 1ª Planta
28003 Madrid

Hadley Investments, S.A.U.

&

Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l.;

Stirling Adjacent Holdco, S.à.r.l.; and

TPG Special Situations Partners, LLC,

Tel: + 34 (91) 310.10.16

Fax: + 34 (91) 310.10.24

www.savills.es

A la atención del Sr. D. Michael Muscolino

Estimado Michael,

CLIENTE: Hadley Investments, S.A.U.

PROPIEDADES: 3 Inmuebles comerciales en Palma de Mallorca, San Cristobal de la Laguna y Pamplona.

De acuerdo a los términos y condiciones contenidas en nuestra propuesta de valoración con fecha 16 de Febrero de 2016, os hemos presentado nuestro informe completo de opinión de valor en relación a las propiedades arriba reflejadas, el cual ha sido requerido para uso interno y para presentación a la admisión al MaB (Mercado Alternativo Bursátil). La fecha de valoración es el **31 de Diciembre de 2015**.

Para estimar el valor teórico de mercado del activo, nos hemos basado en estándares de valoración RICS. Es por eso que dentro del informe se incluyen los Supuestos Generales y Condiciones sobre las cuales se ha preparado nuestra opinión de valor. Dichos supuestos y condiciones se encuentran incluidos en el informe.

De acuerdo con lo que hemos acordado, os presentamos un resumen del informe de valoración.

Atentamente,

Para y en nombre de Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

Jesús D. Mateo MRICS
RICS Registered Valuer
Director

Eduardo Martins Pimenta MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Director





Calle General Riera 125, Palma de Mallorca



Dirección	Calle General Riera 125, Palma de Mallorca		
Uso	Mediana Comercial		
Localización	La propiedad se encuentra en el Parque Comercial de Cas Capiscol , situado al norte de la ciudad de Palma de Mallorca a 4,5 km del centro de la ciudad y limitado por los barrios de Es Secar de la Real, Amanecer, S.Indiotería y Camp Redó, así como por la Ma-20 "Vía de Cintura", ronda de circunvalación de Palma de Mallorca al norte, que enlaza con la Ma-19 y la Ma -1 en dirección a Andrach y Portopí, que incorpora una salida para entrar en Cala Major.		
Descripción	<p>El activo a valorar es un local comercial que se está preparando para ser ocupado por la empresa de decoración y mobiliario Maisons du Monde. El activo se encuentra en un edificio aislado con parking exterior y anexo a la autovía de circunvalación Ma-20. Durante la inspección el local estaba ocupado por la empresa Worten que ha terminado su alquiler.</p> <p>Se trata de una nave contenedor, cuya distribución interior consta de:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espacio expositivo abierto - Almacén: consta de planta baja y altillo para almacenaje de mercancía. - Zona de trabajadores; consta de un despacho y sala de descanso/comedor. - Aseos: Accesibles únicamente desde la parte abierta al público - Cuarto técnico. 		
Distribución	1.780 m ²		
Propiedad	Propiedad Plena		
Superficie Vacante	m²	0,00	% del Area Total 0,00%
Fortalezas	<ul style="list-style-type: none"> • Situado en el Parque Comercial de Cas Capiscol, muy consolidado y el de mayor tamaño de la isla de Mallorca. • La oferta del parque comercial incluye a importantes inquilinos como Carrefour, Leroy Merlin, Media Markt o Cines Ocimax. • Edificio muy bien ubicado, con muy buenos accesos por la Ma-20. • Muy poca oferta de locales similares características en la zona. • La oferta comercial en Mallorca es muy limitada. • Se ha conseguido contratar un inquilino en un periodo corte de tiempo y de confianza como Maisons du Monde. 		
Debilidades	<ul style="list-style-type: none"> • Necesidad de invertir en CapEx por deficiencias en la cubierta. • El activo se encuentra en la periferia de la zona comercial, en una zona con menos visibilidad y menos tráfico. 		

1.1. Principales Consideraciones de Valoración

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos tomado como correctas las superficies construidas aportadas por nuestro cliente, adoptando una metodología de Descuento de Flujos de Caja (DFC), que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo objeto de valoración en el presente informe. En la metodología de valoración aplicada hemos analizado un periodo de 10 años realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los 10 años planteados. El escenario planteado en la valoración es el siguiente:

Nave comercial situada en Palma de Mallorca con inicio de contrato en marzo de 2016 y finalización en el año 2019. Ocupación del 100% de la nave por Maisons du Monde S.L. Hemos considerado aumentos de renta a IPC, además de los puntos correspondientes en determinados años según estipula el contrato.

Venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.

Las principales hipótesis de la valoración son:

Ocupación: Actualmente los locales tiene una ocupación del 100%, teniendo como inquilino a Maisons du Monde S.L., con un contrato con inicio en marzo de 2016 hasta marzo de 2019, sin break option en este periodo.

Reletting fee: no se han considerado gastos de comercialización.

Renta de mercado: dada la ubicación del activo, su estado y atendiendo a las ofertas de mercado del entorno, estimamos una renta de mercado para la propiedad de 13,56 €/m²/mes.

Para determinar la renta de mercado hemos considerado el actual alquiler a Maisons du Monde ya que es la mejor evidencia que podemos obtener de rentas de mercado para este inmueble. Sin embargo también hemos tomado como referencia otros alquileres en locales comparables bien como espacios comerciales actualmente disponibles en el mercado. La información en el mercado inmobiliario español es muy poco transparente y en muchos casos confidencial, sin embargo presentamos los siguientes datos por forma a soportar nuestra estimación de renta de mercado:

Ubicación	SBA (m ²)	Renta/m ² /mes €	Comentarios
Palma de Mallorca – Son Fuster	3316	12,40	Local alquilado

Rentabilidad de salida: El horizonte temporal del DFC es de 10 años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10, hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 6,98% de rentabilidad.

Tasa de descuento: atendiendo a la ubicación y situación actual del mercado, hemos considerado un 8,75% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados. Creemos que existiría demanda de inversores por el inmueble dada la escasez de oferta de espacios comerciales modernos en Palma de Mallorca. En la sección 3.4.3. hemos incluido algunos comparables de transacciones de locales de mediana superficie en el mercado español.



1.2. Valoración

1.2.1. Valor de Mercado Actual

Nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración, es de:

3.980.000 €
(Tres millones novecientos ochenta mil Euros)

Hemos estimado un coste de compra del 2,35% sobre el valor de mercado.



Av. de la Libertad, San Cristobal de la Laguna

Resumen Ejecutivo





Dirección	Av. de la Libertad, San Cristobal de la Laguna		
Uso	Local Comercial		
Localización	<p>El activo analizado se encuentra en la localidad de San Cristóbal de la Laguna, en la isla de Tenerife y en la provincia Santa Cruz de Tenerife. Dentro de la Comunidad Autónoma de las Islas Canarias.</p> <p>La mediana comercial se sitúa en la zona comercial de La Laguna, la mayor de la isla de Tenerife, junto a la autovía TF-2 que conecta a su vez las autovías TF-1 y TF-5. A muy poca distancia del municipio de Santa Cruz y el de La Laguna. Además también tiene sede en la ciudad la primera universidad fundada en Canarias</p>		
Descripción	<p>El activo a valorar es un local comercial ocupado por la empresa de decoración y mobiliario Conforama. El activo se encuentra en un edificio comercial de 6 plantas de los que ocupa dos de ellas. El edificio, construido en 2010, se adapta a la acusada pendiente que lo rodea.</p> <p>El activo ocupa los niveles -2 y -1. En el inferior se encuentra la sala de ventas y exposición, en el superior el almacén y la zona de carga y descargar así como la recogida de muebles. La altura libre de ambos es superior a 4 metros. Cuenta con un pequeño aparcamiento en la entrada así como uno cubierto en el nivel 0 del edificio que es común para todos los usuarios del mismo.</p>		
Distribución	11.259 m ²		
Propiedad	Propiedad Plena (propiedad horizontal)		
Superficie Vacante	m²	0,00	% del Area Total
			0,00%
Fortalezas	<ul style="list-style-type: none"> Situado en el Parque Comercial de La Laguna, muy consolidado, con buena imagen de marca y el de mayor notoriedad de la isla de Tenerife. La oferta del parque comercial incluye a importantes inquilinos como IKEA, Alcampo, El Corte Inglés, Makro o Decathlon. Zona comercial con muy buenos accesos por la TF-2 y TF-5. Baja disponibilidad de locales similares características en la zona. No hay planes de crecimiento de competencia o ampliación de nuevas zonas comerciales ya que la mayoría de metros destinados a venta están acabados. Local con buen estado de conservación. 		
Debilidades	<ul style="list-style-type: none"> La visibilidad del local es limitada al estar en una cota diferente y no dar directamente a una vía principal. El hecho de estar ubicado en una isla supone un hándicap por temas comerciales, logísticos y de distribución. El activo está sobre arrendado actualmente. El contrato contiene una opción de ruptura en breve (Enero 2017). Dentro del parque comercial La Laguna se encuentra en el lado más débil de la autovía TF-5. Dificultad de encontrar un operador para este activo si Conforama decide no continuar. 		

1.3. Principales Consideraciones de Valoración

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos tomado como correctas las superficies construidas aportadas por nuestro cliente, adoptando una metodología de Descuento de Flujos de Caja (DFC), que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo objeto de valoración en el presente informe. En la metodología de valoración aplicada hemos analizado un periodo de 10 años realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los 10 años planteados. El escenario planteado en la valoración es el siguiente:

Dos plantas de local comercial (sala venta + almacén) con inicio de contrato en enero de 2012 y finalización en el año 2017. Ocupación del 100% de la nave por Conforama España S.A. Hemos considerado aumentos de renta a IPC y en los puntos correspondientes en determinados años según estipula el contrato.

Venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.

Las principales hipótesis de la valoración son:

Ocupación: Actualmente el inmueble tiene una ocupación del 100%, teniendo como inquilino a Conforama España S.A., con un contrato con inicio en enero de 2012 hasta enero de 2017, sin break option en este periodo.

Reletting fee: 2% de la renta anual cada 5 años, cuando se producen las renegociaciones.

Renta de mercado: dada la ubicación del activo, su estado y atendiendo a las ofertas de mercado del entorno, estimamos una renta de mercado para la propiedad de 6,50 €/m²/mes para el local de ventas y 2,50 €/m²/mes para el local utilizado como almacén.

Para determinar la renta de mercado hemos tomado como referencia otros alquileres en locales comparables bien como espacios comerciales actualmente disponibles en el mercado. La información en el mercado inmobiliario español es muy poco transparente y en muchos casos confidencial, sin embargo presentamos los siguientes datos por forma a soportar nuestra estimación de renta de mercado:

Ubicación	SBA (m ²)	Renta/m ² /mes €	Comentarios
San Cristóbal de la Laguna	2625	8,00	Local disponible para alquiler
San Cristóbal de la Laguna	2160	6,00	Local disponible para alquiler

Rentabilidad de salida: El horizonte temporal del DFC es de 10 años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10, hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 7,49% de rentabilidad.

Tasa de descuento: atendiendo a la ubicación y situación actual del mercado, hemos considerado un 10,00% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados. El mercado de inversión de las Islas Canarias es menos dinámico que lo del espacio continental español, por lo que en general las rentabilidades demandadas por los inversores son más altas. En la sección 3.4.3. hemos incluido algunos comparables de transacciones de locales de mediana superficie en el mercado español.



1.4. Valoración

1.4.1. Valor de Mercado Actual

Nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración, es de:

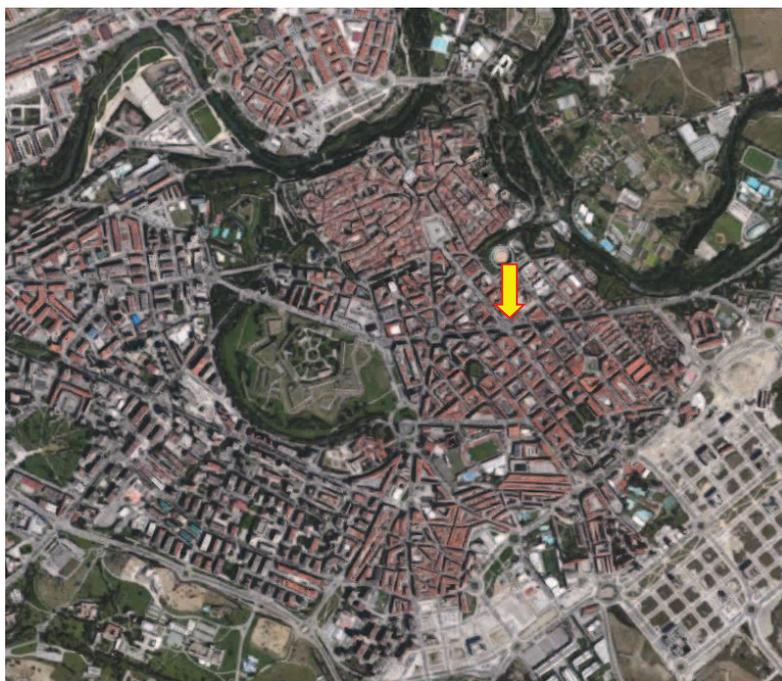
8.400.000 €
(Ocho millones cuatrocientos mil Euros)

Hemos estimado un coste de compra del 1,85% sobre el valor de mercado.



Plaza de las Merindades, 1 Pamplona

Resumen Ejecutivo



Dirección	Plaza de Merindades,1 Pamplona		
Uso	Local Comercial		
Localización	<p>El local analizado se encuentra en la Plaza de las Merindades 1, en el cruce de dos calles muy importantes como son la calle Carlos III y la Av. de la Baja Navarra. La calle Carlos III está considerada la calle comercial principal de Pamplona y donde se encuentran los principales operadores de moda. Frente al activo hay parada de autobús y es fácilmente accesible a través de vehículo privado o público.</p> <p>Es una zona con reducida oferta de locales disponibles prácticamente y fuertemente demandada por operadores.</p>		
Descripción	<p>El local se encuentra en la planta baja de un edificio residencial de cinco plantas. Tiene forma de C, y en ambos extremos cuenta con puertas automáticas de acceso. El local se desarrolla completamente en planta baja y junto con la zona de exposición cuenta con un pequeño almacén y baño.</p> <p>El local está bien iluminado por luz natural a las entradas y por un lucernario en la parte trasera – en esta parte es necesario el apoyo de luz artificial ya que la luz natural no basta para iluminar por completo la zona.</p> <p>Está ocupado por Megacalzado con contrato hasta Junio de 2025 pero con una opción de ruptura de contrato en Junio 2017.</p>		
Distribución	586.55 m ²		
Propiedad	Propiedad Plena (propiedad horizontal)		
Superficie Vacante	m²	0,00	% del Area Total
			0,00%
Fortalezas	<ul style="list-style-type: none"> • Situado en el centro de Pamplona, en zona con fuerte actividad comercial. • Fachada larga y con mucha visibilidad. • Buenas accesibilidades y bien servido por transportes públicos. • Mucha demanda por locales similares en la zona. • El mercado de inversión en Pamplona es fuerte y creemos que habría mucha demanda por el inmueble caso fuera puesto en el mercado. 		
Debilidades	<ul style="list-style-type: none"> • El alquiler permite al inquilino terminar el contrato con un pre-aviso de 12 meses lo que aumenta la inseguridad. • La renta actual está ligeramente sobre los niveles actuales del mercado local. 		

1.5. Principales Consideraciones de Valoración

Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, hemos tomado como correctas las superficies construidas aportadas por nuestro cliente, adoptando una metodología de Descuento de Flujos de Caja (DFC), que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo objeto de valoración en el presente informe. En la metodología de valoración aplicada hemos analizado un periodo de 10 años realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los 10 años planteados. El escenario planteado en la valoración es el siguiente:

Local comercial situado en zona comercial en la ciudad de Pamplona con opción de ruptura en Enero 2017 en Junio de 2025. Ocupación del 100% por Megacalzado. Hemos considerado que la renta es renegociada a niveles de mercado en la opción de ruptura en 2017 y posteriormente aumentos de renta a IPC.

Venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.

Las principales hipótesis de la valoración son:

Ocupación: Actualmente el local tiene una ocupación del 100%, teniendo como inquilino a Megacalzado.

Reletting fee: no se han considerado gastos de comercialización.

Renta de mercado: dada la ubicación del activo, su estado y atendiendo a las ofertas de mercado del entorno, estimamos una renta de mercado para la propiedad de 42,0 €/m²/mes para el local.

Para determinar la renta de mercado hemos tomado como referencia otros alquileres en locales comparables bien como espacios comerciales actualmente disponibles en el mercado. La información en el mercado inmobiliario español es muy poco transparente y en muchos casos confidencial, sin embargo presentamos los siguientes datos por forma a soportar nuestra estimación de renta de mercado:

Ubicación	SBA (m ²)	Renta/m ² /mes €	Comentarios
Pamplona, Carlos III,51	285	38,5	Local alquilado. Inferior visibilidad
Pamplona, Carlos III,71	143	22,0	Local disponible para alquiler. Ubicación inferior y peor configuración del espacio
Pamplona, Calceteros, 7	125	52,0	Local alquilado. Inferior visibilidad

Rentabilidad de salida: El horizonte temporal del DFC es de 10 años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10, hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,46% de rentabilidad.

Tasa de descuento: atendiendo a la ubicación y situación actual del mercado logístico, hemos considerado un 6,25% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados. Hay mucha demanda de inversores en el mercado local de Pamplona y pocos locales con la cualidad del local ocupado por Megacalzado.



1.6. Valoración

1.6.1. Valor de Mercado Actual

Nuestra opinión de Valor de Mercado a fecha de valoración, es de:

6.770.000 €
(Seis millones setecientos setenta mil Euros)

Hemos estimado un coste de compra del 1,35% sobre el valor de mercado





Instrucciones y Términos de Referencia



02. Instrucciones y Términos de Referencia

2.1. Instrucciones

2.1.1. Instrucciones

Hemos sido instruidos para proporcionar nuestra opinión de valor siguiendo los siguientes condicionantes:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el activo, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure").
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills Consultores Inmobiliarios S.A. ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada. Sin embargo, de acuerdo con lo estipulado en nuestros términos y condiciones contenidas en nuestra propuesta de valoración con fecha 16 de Febrero de 2016, el informe será incluida en el prospecto publicado como parte del proceso de admisión al MaB.

El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.

2.1.2. Base de Valoración

Nuestra opinión de valor ha sido realizada de acuerdo con la edición del Red Book publicada en enero de 2014 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".

El Estándar de Valoración 1 del Red Book reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de opinión de valor de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación:

"El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción."

2.1.3. Suposiciones Generales y Condiciones



Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en este informe.

2.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2015. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

2.1.5. Propósito de Valoración

Se requiere consultoría de valor para fines internos de la compañía y para presentación a la admisión al MaB (Mercado Alternativo Bursátil). Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.

2.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una consultoría independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el "Red Book" de RICS. Para esta consultoría actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el "Red Book".

2.1.7. Detalles de los Valoradores e Inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Iván López MRICS y Eduardo Pimenta MRICS. Las valoraciones también han sido revisadas por Jesús Mateo MRICS.

La propiedad fue inspeccionada el 23 de Febrero de 2016 por Elena Santos. Hemos sido capaces de inspeccionar la totalidad de la propiedad, tanto externa como internamente, pero limitado a aquellas áreas que eran de fácil acceso o visibles. El tiempo en la fecha de nuestra inspección era soleado. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

2.1.8. Alcance de las Inspecciones y Fuentes de Información

La siguiente formación ha sido recibida para realizar la valoración:

- Contrato de Alquiler
- "Informe Técnico y Plan de Mantenimiento" de Diciembre 2015 y "Informe de Due Dilligence técnica" de Junio de 2014
- Escritura de compra-venta

En términos generales la información proporcionada es suficiente para los propósitos de la valoración según los acuerdos aceptados en los términos de referencia.



Si bien hemos revisado toda la documentación puesta a nuestra disposición, conforme a lo acordado hemos limitado nuestros comentarios a los asuntos comerciales que tienen una posible implicación en el valor del inmueble. Se ha acordado específicamente que no estamos obligados a revisar todos los contratos de arrendamiento firmados. Del mismo modo, nuestro informe no hace comentarios sobre asuntos estructurales.

2.1.9. Conformidad RICS

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2014 (the "RICS Red Book") publicados el 1 de Noviembre de 2013 y efectivos desde el 1 de Enero de 2014. Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

2.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración/es están basadas en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.

2.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido.

Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer.

Sin embargo, de acuerdo con lo estipulado en nuestros términos y condiciones contenidas en nuestra propuesta de valoración con fecha 16 de Febrero de 2016, el informe será incluido en el prospecto publicado como parte del proceso de admisión al MaB.



Supuestos Generales & Condiciones de Valoración

03. Supuestos Generales y Condiciones de Valoración

3.1. Supuestos Generales y Condiciones

3.1.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta.
3. Que la información urbanística proporcionada por la Administración es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que la propiedad cuenta con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
4. Que la información proporcionada por ustedes referente a superficies construidas y útiles es correcta.
5. Que el edificio ha sido construido y se utiliza en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
6. Que la propiedad no se encuentra afectada, ni es probable que resulte afectada, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de la propiedad.
7. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
8. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
9. Que el edificio no ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.



10. Que el suelo afecto al activo objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufra en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelo o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
11. Que no hay ninguna condición adversa del suelo, y que el mismo no contiene ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

3.1.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
2. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Jesús D. Mateo MRICS

Director de Consultoría & Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA

Eduardo Pimenta MRICS

Director Adjunto de Consultoría & Valoraciones
SAVILLS ESPAÑA

ANEXO VI Resumen de los informes de valoración independientes de los derechos de superficie de la Compañía

RESUMEN EJECUTIVO DE VALORACIÓN

DERECHO SOBRE EDIFICIO RESIDENCIAL
EMBALSE DE EL VELLÓN, 2-16. 28031 MADRID.
NADOR, 1 - PADRE RUBIO, 74. 28029 MADRID

CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. Introducción

- Objeto: Valor de Mercado de activo intangible (contrato arrendamiento sobre un edificio residencial)

El objeto de la presente valoración puede definirse como un activo intangible plenamente reconocido y de naturaleza contractual. A su vez, se encuentra vinculado a los rendimientos que pueden asociarse a uno de los firmantes del propio contrato, a través de la explotación de los elementos atribuibles al peticionario. Por tanto, se trata de un activo plenamente reconocido, esto es, está identificado, separable, controlado por su titular, susceptible de generar beneficios futuros, y en consecuencia valorable o medible bajo criterios racionales.

- Ubicación: calle Embalse de El Vellón, 2-16, y calle Nador, 1, Madrid
- Finalidad: Uso Interno.
- Valor de Mercado: 13.297.000 € (trece millones doscientos noventa y siete mil euros)
- La fecha de valoración: 31 de Diciembre de 2015.
- Inspección: visita exterior de los inmuebles el 24 y 25 de febrero de 2016. Carmen Palacios, Arquitecto en Gesvalt.
- Elaboración: D. Sergio Espadero, MRICS.

1.2. Base de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el *Red Book* "Valoración RICS - Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

El presente Resumen Ejecutivo debe ser leído en conjunción con el Informe de Valoración y queda sujeto a las consideraciones y limitaciones expuestas en él. Este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes.

EL ACTIVO

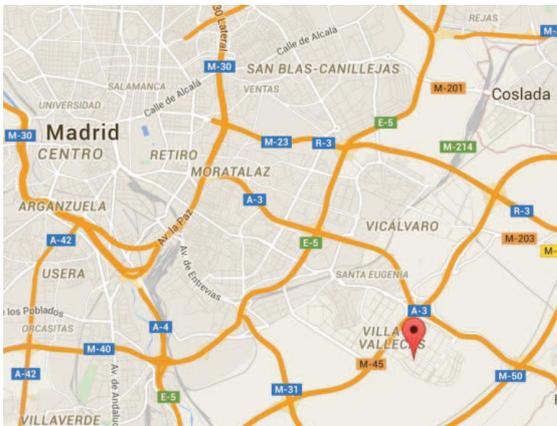
2.1. Ubicación

Calle Embalse de El Vellón, 2-16, Madrid.

La promoción de viviendas se encuentra en Ensanche de Vallecas, al Sureste de la ciudad de Madrid, en el distrito de Villa de Vallecas.

El Ensanche de Vallecas, es uno de los mayores desarrollos urbanísticos de Madrid de la década de los 90 para ampliar la ciudad, encontrándose hoy en día aún en proceso de consolidación (con existencia de solares disponibles en el entorno próximo). Tiene previstos un total de 26.000 viviendas y de 7 millones de metros cuadrados, destinadas a primera residencia. Se divide en el PAU de Vallecas (entre el casco y la M-45) y el PAU de Valdecarros (entre la M-45 y la M-50), por lo que disfruta de buenas comunicaciones por carretera. La zona esta comunicada mediante varias líneas de autobuses y a 10 minutos andando de la boca de Metro La Gavia. Destaca el Centro Comercial y de Ocio de La Gavia, uno de los más grandes de Madrid.

La tipología del PAU es de amplias avenidas y edificaciones en manzana cerrada con patio o zona libre central, contando con un desarrollo comercial medio y un nivel de renta medio.



Calle Nador, 1, Madrid.

La promoción de viviendas se encuentre en el distrito de Tetuán, en el barrio de Almenara, en la calle Nador, 1.

Al norte del distrito se localiza el barrio de Almenara, con la antigua Colonia de la Ventilla, que en los últimos años, ha experimentado un importante proceso de transformación, casi terminado, donde la creación de la Avenida de Asturias, el derribo de las infraviviendas de los viejos asentamientos y su sustitución por viviendas nuevas, ha supuesto una de las infraestructuras urbanísticas más notables en el proceso de modernización del distrito. La zona

está bien comunicada, con acceso al norte de la Castellana y a la Estación de Chamartín y a 15 minutos andando de Metro Plaza de Castilla, que destaca como centro vertebrador de la zona.

Existen equipamientos como el hospital de La Paz, colegios, la Estación de Chamartín, etc., contando con un desarrollo comercial medio y un nivel de renta medio.



2.2. Descripción

Calle Embalse de El Vellón, 2-16, Madrid.

Edificio residencial de planta baja más 6 alturas sobre rasante y otra más bajo rasante.

El complejo residencial tiene un total de 245 viviendas, divididas en ocho portales, diferenciadas en 16 viviendas de 1 dormitorio, 124 viviendas de 2 dormitorios, 79 viviendas de 3 dormitorios, 22 viviendas de 4 dormitorios y 4 viviendas de 5 dormitorios, y cuatro locales comerciales (actualmente sólo hay uno en uso). La planta bajo rasante destinada a garaje con un total de 248 plazas de aparcamiento. La zona interior del bloque de edificios se dedica a urbanización común.

Superficie construida de 24.720 m² (19.309 m² son sobre rasante y 5.411 m² son bajo rasante). Fachada de ladrillo visto y cubierta plana. Las calidades constructivas del edificio son medias.

El edificio se terminó de construir en el año 2006; pero presenta un grado de deterioro preocupante especialmente por actos incívicos y/o vandalismo (en la actualidad hay un elevado número de viviendas ocupadas de manera ilegal en el que se promueven las ocupaciones mafiosas que han incrementado los delitos, amenazas y mala convivencia dentro del mismo).

Se han instalado cámaras de vigilancia para intentar paliar este mal comportamiento de los vecinos que habitan el inmueble. Sin embargo, no hemos llevado a cabo ningún estudio sobre el estado del edificio.



Calle Nador, 1, Madrid.

Edificio residencial de planta baja más 5 alturas sobre rasante y 2 más bajo rasante.

El complejo residencial tiene un total de 110 viviendas, repartidas en seis portales, diferenciadas en 5 viviendas de 1 dormitorio, 50 viviendas de 2 dormitorios, 39 viviendas de 3 dormitorios, 13 viviendas de 4 dormitorios y 3 viviendas de 5 dormitorios, y dos locales comerciales (actualmente en bruto, sin uso). Las plantas bajo rasante destinadas a garaje con un total de 110 plazas de aparcamiento. La zona interior del bloque de edificios se dedica a urbanización común.

Superficie construida de 14.580 m² (10.225 m² son sobre rasante y 4.355 m² son bajo rasante). Fachada de ladrillo visto y cubierta plana. Las calidades constructivas del edificio son medias.

El edificio se terminó de construir en el año 2004 y presenta un grado de deterioro medio, debido a humedades y a la falta de un mantenimiento adecuado.

Se han instalado cámaras de vigilancia para intentar paliar este mal comportamiento de los vecinos que habitan el inmueble. Sin embargo, no hemos llevado a cabo ningún estudio sobre el estado del edificio.



LEGAL

3.1. Urbanismo

Se nos han indicado los expedientes de licencias de obra y actividad:

Calle Embalse de El Vellón, 2-16: 714/2003/006999_19-10-2004.

Calle Nador, 1, Madrid: 714/2002/002102_04-07-2002.

A los efectos de este informe, se adopta la hipótesis de que el inmueble cumple plenamente con las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de aplicación.

3.2. Tenencia

De acuerdo con la copia de la *Escritura de compraventa de Derecho de Superficie, fecha 28 de noviembre de 2014* facilitada, Hadley Investments S.A. Unipersonal adquiere el derecho de superficie cuya descripción registral original es como sigue:

Calle Embalse de El Vellón, 2-16: Registro de la Propiedad Madrid N° 20

Finca	Tomo	Libro	Folio	Descripción
19271	1273	281	54	Derecho de Superficie de carácter oneroso concedido por el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") sobre las parcelas A, B, C y D en la Unidad de Ejecución 6, Manzana 6.27, Plan Parcial, Ensanche de Vallecas, Madrid, por un período de veinte (20) años para la construcción de 245 viviendas, 4 locales y 248 garajes (*)

(*) Beneficiario: Fercaber Construcciones, S.A. escritura pública de fecha 19/09/2003

Al haberse dividido dicha finca en régimen de propiedad horizontal este derecho de superficie recae sobre las 252 fincas que se detallan en el Anexo 3 del contrato de compraventa del derecho de superficie. No disponemos del detalle de inscripción registral por finca.

Calle Nador, 1: Registro de la Propiedad: Madrid N° 34

Finca	Tomo	Libro	Folio	Descripción
8380	1052	202	102	Derecho de Superficie de carácter oneroso concedido por el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") sobre la parcela V.5 del P.E.R.I. 6.8 de Ventilla, Madrid, por un período de veinte (20) años para la construcción de 110 viviendas, 2 locales y 110 garajes (*)

(*) Beneficiario: Fercaber Construcciones, S.A. escritura pública de fecha 4/02/2002

Al haberse dividido dicha finca en régimen de propiedad horizontal este derecho de superficie recae sobre las 123 fincas que se detallan en el Anexo 3 del contrato de compraventa del derecho de superficie. No disponemos del detalle de inscripción registral por finca.

No se nos han proporcionado copias de los Pliegos de Adjudicación u otro documento en el que se explicita el contenido del derecho de superficie: precio, condiciones de reversión, existencia de canon, etc. Asumimos que no existe canon a satisfacer, que el precio está ya satisfecho al inicio, y que transcurrido el plazo, el inmueble revertirá al IVIMA sin indemnización alguna.

3.3. Régimen de Protección

No se nos ha proporcionado copia de Cédula de Calificación Definitiva. Se nos ha indicado el expediente de calificación:

- **Calle Embalse de El Vellón, 2-16:** 06-GP-00165.8/2003_15-02-2007.
- **Calle Nador, 1:** 06-GP-00054.5/2002_15-09-2004.

Los puntos más destacables que suponemos son los siguientes:

Calle Embalse de El Vellón, 2-16:

- El expediente se inició al amparo del Real Decreto-Ley 31/78, de 31 de octubre
- Estructura:
 - Viviendas: 245
 - Garajes vinculados: 245
 - Garaje no vinculados: 3
 - Locales no vinculados: 4
- Régimen de protección: General
- Régimen de uso: Alquiler
- Destino: vivienda habitual, superficie útil máxima 90 m²
- Plazo de protección establecido: 30 años
- Una vez finalizado el plazo de protección, se eliminarán las restricciones de renta y venta sometidas a máximos legales

Calle Nador, 1:

- El expediente se inició al amparo del Real Decreto 11/2001, de 25 de Enero
- Estructura:
 - Viviendas: 110
 - Garajes vinculados: 110
 - Locales no vinculados: 2
- Régimen de protección: General
- Régimen de uso: Alquiler
- El importe máximo de la renta anual será del **7 por 100** del precio legal máximo en el momento de celebración del contrato de arrendamiento cuando el plazo de amortización del préstamo sea de diez años, y del 5 por 100 cuando sea de veinticinco años.

- Destino: vivienda habitual, superficie construida máxima, con carácter general, de 110 m2
- Plazo de protección establecido: 25 años, con independencia del plazo inicial de amortización del préstamo cualificado formalizado por el promotor con carácter previo a la venta.
- Una vez finalizado el plazo de protección, se eliminarán las restricciones de renta y venta sometidas a máximos legales

3.4. Estado de ocupación

Los contratos de arrendamiento suscritos a partir del Derecho de Superficie, contiene los siguientes parámetros principales:

- Calle Embalse de El Vellón, 2-16: Fecha inicio de contrato: 14 de junio de 2007.
Fecha fin de contrato: 16 de octubre de 2023
- Calle Nador, 1: Fecha inicio de contrato: 30 de diciembre de 2004 Fecha fin de contrato: 29 de abril de 2022
- Actualización renta: anual por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo al principio de cada año natural
- Arrendatario; asume IBI, gastos de comunidad, Impuestos y seguro
- Arrendador; asume gastos y cargas que graven la propiedad del inmueble (a excepción del IBI), obras de reparación, conservación y mantenimiento
- Reversión: transcurrido el plazo, el inmueble revertirá al IVIMA sin indemnización alguna

VALORACIÓN

4.1. Hipótesis de cálculo

Según la información facilitada por ustedes, a partir del seguimiento del presupuesto de ingresos y gastos, anualizando estos, la renta neta a ingresar sería de:

- **Calle Embalse de El Vellón, 2-16:** 1.402.732 euros para el ejercicio 2015.
- **Calle Nador, 1:** 917.061,24 euros para el ejercicio 2015.

Según los contrato de arrendamiento, el arrendador está obligado a sufragar las obras de reparación, conservación y mantenimiento, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario. Hemos estimado un coste de las mismas equivalente a 1 €/m²construido/año.

Plazo restante del derecho y alquiler:

- **Calle Embalse de El Vellón, 2-16:** 7,80 años
- **Calle Nador, 1:** 6,33 años

Tasa de descuento:

$i = \text{Tasa de libre de riesgo real (no nominal, sin inflación)} + \text{Diferencial}$

No hemos dispuesto de la situación actual de contratos (rent roll). Por tanto, desconocemos el grado de ocupación del inmueble, así como el nivel de rentas que genera el mismo.

Para un caso estándar, teniendo que en cuenta la naturaleza del inmueble, su ubicación y su carácter de vivienda de protección pública, la tasa de descuento a utilizar si se valorara el inmueble, estaría en el entorno o por debajo del 6,50%. Ahora bien, como se ha mencionado antes, el riesgo de la inversión no está representado por el edificio en alquiler, sino por el IVIMA y su capacidad de pago. Por tanto, este riesgo será inferior al primero.

Resumen de parámetros:

- Tasa libre de riesgo: 1,95% (Obligaciones del estado a 10 años; 18/02/2016)
- Tasa de inflación considerada: 1%
- Tasa libre de riesgo deflactada: 0,94%
- Prima de riesgo: 4,50%
- Tasa de descuento: 5,44% < 6,50% (*)