

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN
EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI”)

Hadley Investments SOCIMI, S.A.

Julio de 2017

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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 a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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 de Ampliación Reducido (en adelante el “**Documento de Ampliación**”).

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 MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Hadley Investments SOCIMI, S.A. (en adelante “**Hadley**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “**Circular MAB 17/2016**”).

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	1
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital.	4
2.2	Factores de riesgo	4
2.3	Información financiera.	6
2.4	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	13
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	14
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	15
2.7	Información pública disponible.	15
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	16
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	16
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y	

	discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	17
3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	17
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	17
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	18
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	19
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	20
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	20
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	20
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	21
ANEXO I	Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016	22
ANEXO II	Informe Especial sobre la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos	23
ANEXO III	Informe del Consejo de Administración	24

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

Hadley Investments SOCIMI, S.A. (en adelante “**Hadley**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 15 de junio de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016 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).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.hadleysocimi.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/HADLEY_INVESTMENTS_SOCIMI_SA_U_ES0105126009.aspx), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. 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, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el acuerdo del entonces accionista único, Stirling Adjacent Investments, S.à.r.l. (en adelante, “**Stirling**”), con fecha 7 de junio de 2017, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 17/2016.

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

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Hadley Investments SOCIMI, S.A. 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 la calle Provençals, 39, Torre Pujades, planta 13, 08019, Barcelona, que es donde se encuentra también su domicilio fiscal.

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 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. Asimismo, el día 13 de junio de 2016 el entonces accionista único decidió trasladar el domicilio social a su emplazamiento actual, calle Provençals, 39, Torre Pujades, planta 13, 08019, Barcelona.

Finalmente, con fecha 9 de junio de 2017, tal y como se informó al mercado mediante Hecho Relevante publicado el 13 de junio de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad vendió 325.204 acciones de la Sociedad en el MAB. Esta pérdida del carácter de unipersonalidad se procederá a elevar a público, tan pronto se inscriba en el Registro Mercantil de Barcelona la ampliación de capital descrita en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación.

El objeto social de Hadley está indicado en el artículo segundo de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), el cual 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. Su tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, 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."*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital.

Hadley ha llevado a cabo una ampliación de capital por compensación del crédito existente entre Stirling y la Sociedad, consistente en la emisión de un total de 5.606.060 acciones de un valor nominal de 1 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 4,28 euros por acción, siendo el precio de emisión unitario por acción de 5,28 euros y ascendiendo el importe efectivo total de la ampliación (incluyendo valor nominal y prima de emisión) a 29.599.996,80 euros, sin derecho de suscripción preferente al no resultar el mismo de aplicación.

Dicho crédito nace de la adquisición el 30 de mayo de 2017 por parte de una entidad filial íntegramente participada por la Sociedad denominada Sardes Holdco, S.L.U. de un portfolio de nueve promociones residenciales (con un total de 391 viviendas, 490 plazas de aparcamiento, 128 trasteros y 5 locales comerciales) propiedad del fondo de inversión inmobiliaria Caixa Catalunya Propietat, FII (en liquidación) por un precio total de 37 millones de euros. El precio de los activos ha sido desembolsado íntegramente con financiación aportada por el entonces accionista único de la Sociedad, Stirling.

Con posterioridad a dicha compra, el 2 de junio de 2017, Stirling cedió el 80% del referido derecho de crédito frente a la filial Sardes Holdco, S.L.U. a Hadley. A cambio, la Sociedad reconoció un derecho de crédito a favor de su accionista único por un importe 29,6 millones de euros, que ha sido posteriormente capitalizado mediante la aprobación del aumento de capital por compensación del referido crédito reconocido por la Sociedad que se ha descrito en este apartado.

Se remite al lector del presente Documento de Ampliación a leer el Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos elaborado por el auditor Deloitte, S.L. (en adelante “Deloitte”) y el Informe del Consejo de Administración adjuntos en los Anexos II y III, respectivamente, del presente Documento de Ampliación Reducido.

2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de junio de 2016, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual de Hadley una vez incorporada al Mercado.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de junio de 2016, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

Nivel de endeudamiento

La Sociedad indirectamente, a través de su filial Sardes Holdco, S.L.U., a raíz de la adquisición de los inmuebles, mantiene una deuda de 7,4 millones de euros con Stirling. Dicha deuda devenga a un tipo de interés anual del 6% y su principal vence íntegramente en junio de 2024. Adicionalmente a esta deuda, la Sociedad tiene un préstamo concedido por Stirling por importe de 3,3 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 cuyo principal vence íntegramente en junio de 2019.

El incumplimiento en el pago de la deuda podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Hadley.

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. (en adelante “**Servihabitat**”) (ver apartado 1.6.1 del Documento Informativo de Incorporación publicado en el MAB) un contrato para la gestión de los activos. A fecha del presente Documento de ampliación, Hadley sigue contando con un accionista de control, Stirling, cuyo accionista único es Stirling Adjacent Holdco, S.à.r.l. (en adelante “**Stirling Holdco**”), y cuyo accionista único a su vez es TAO Finance 3, L.L.C. (en adelante “**TAO**”) que está en manos de fondos de inversión privados (en adelante “**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 de los locales comerciales y derechos de superficie por inquilino

Hadley cuenta con 4 inquilinos distintos para sus 5 locales comerciales y derechos de superficie. De estos 4 inquilinos, los más representativos son el IVIMA que representó el 59% del importe neto de la cifra de negocio del ejercicio 2016 y Conforama que representó el 24% del importe neto de la cifra de negocio de dicho ejercicio. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que le impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera de la Sociedad.

2.3 Información financiera.

De conformidad con la Circular MAB 15/2016 información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el mercado alternativo bursátil (texto refundido), en fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad publicó las cuentas anuales individuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, preparadas de conformidad con los principios contables españoles e Informe de Gestión del ejercicio 2016 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. El informe de auditoría se presentó sin salvedades ni opinión desfavorable.

Se adjunta como Anexo 1 al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales individuales del ejercicio 2016, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, Deloitte.

Información financiera individual correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015:

La información financiera del ejercicio 2016 y 2015 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales auditados por Deloitte.

Balance de situación (miles de euros):**Activo:**

Activo (miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Activo no corriente:		
Inmovilizado intangible	4	0
Aplicaciones informáticas	4	0
Inversiones inmobiliarias	15.726	15.907
Terrenos	7.083	7.083
Construcciones	8.643	8.824
Inversiones financieras a largo plazo	9.676	10.531
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	9.519	10.439
Otros activos financieros a largo plazo	157	92
Total activo no corriente	25.406	26.438
Activo corriente:		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	740	184
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	645	118
Otros créditos con las Administraciones Públicas	95	66
Inversiones financieras a corto plazo	936	830
Acuerdo de concesión, derecho de cobro	936	830
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.233	4.048
Tesorería	1.233	4.048
Total activo corriente	2.909	5.062
Total activo	28.315	31.500

A continuación se analizan las principales partidas del activo:

Inversiones inmobiliarias: el único movimiento en 2016 se correspondió con la amortización de las construcciones:

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

La Sociedad tenía inversiones inmobiliarias en alquiler al cierre de los ejercicios 2016 y 2015. En cuanto al uso y ubicación geográfica de dichas inversiones, se distribuyó, a cierre del ejercicio 2016, de la siguiente manera:

Locales y Naves industriales	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

Inversiones financieras (largo y corto plazo): el saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 fue 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	936	9.519	157	9.676
Saldo a 31 de diciembre de 2016	936	9.519	157	9.676
Préstamos y partidas a cobrar	830	10.439	92	10.531
Saldo a 31 de diciembre de 2015	830	10.439	92	10.531

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad calificó 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.

Los importes incluidos en esta partida del activo corriente y no corriente del balance de situación adjunto corresponden al activo financiero reconocido por la contraprestación recibida por la Sociedad a cambio de la infraestructura, cuyo tipo de descuento corresponde al tipo de interés calculado en función de los cobros garantizados en el contrato concesional por el IVIMA. De esta manera, la valoración del activo financiero, año tras año, debe realizarse siguiendo los siguientes criterios:

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

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

Miles de euros	31/12/2016	31/12/2015
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	11.269	11.868
+ Inversión realizada en la infraestructura	-	30
+ Ingreso por mantenimiento	61	182
+ Ingreso por aplicación del tipo de interés efectivo	1.601	1.508
- Cobros por parte de la entidad concedente	(2.476)	(2.319)
Acuerdo de concesión, derechos de cobro	10.455	11.269

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

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

Finalmente, la partida “Depósitos y fianzas a largo plazo” al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 recogía los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales

fueron depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubicase el activo.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: el saldo al cierre del ejercicio 2016 disminuyó como consecuencia, principalmente, del pago del dividendo correspondiente al ejercicio 2015 y el reparto de la prima de emisión realizado en 2016, lo que supuso una salida de tesorería de un total de 5,1 millones de euros (compensado parcialmente por la generación de caja del negocio durante el ejercicio 2016).

Pasivo:

Pasivo (miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Patrimonio neto:		
Fondos propios		
Capital	5.000	5.000
Capital escriturado	5.000	5.000
Prima de emisión	17.785	20.132
Reservas	369	144
Reserva legal	376	151
Otras reservas	-7	-7
Resultado del ejercicio	2.248	2.251
(Dividendo a cuenta)	-1.053	0
Total patrimonio neto	24.349	27.527
Pasivo no corriente:		
Deudas a largo plazo	177	207
Otros pasivos financieros	177	207
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	3.354	3.354
Total pasivo no corriente	3.531	3.561
Pasivo corriente:		
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	254	52
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	254	52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	181	360
Proveedores	56	193
Proveedores, empresas de Grupo y asociadas	8	135
Otras deudas con las Administraciones Públicas	117	32
Total pasivo corriente	435	412
Total Patrimonio neto y pasivo	28.315	31.500

A continuación se analizan las principales partidas del patrimonio neto y pasivo:

Patrimonio neto:

a) Capital social

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

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.

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

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

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

c) Reserva legal

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

Deudas a largo y corto plazo:

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

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

Se recoge un préstamo concedido por el accionista único el 19 de junio de 2014 por importe inicial de 6.745 miles de euros y vencimiento fijado en un único pago el 19 de junio de 2021. El préstamo descrito devenga un interés fijo de mercado y podrá ser cancelado anticipadamente por la Sociedad sin penalización alguna. En este sentido, durante el ejercicio 2015 la Sociedad formalizó la cancelación anticipada del citado préstamo por importe de 3.391 miles de euros mediante dos

pagos efectuados con fecha 19 de febrero de 2015 y 29 de septiembre de 2015 por importes de 3.377 y 14 miles de euros, respectivamente. En ambos casos las cancelaciones de deuda formalizadas supusieron también la liquidación de los intereses devengados y no pagados acumulados hasta las respectivas fechas. En consecuencia, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el importe pendiente ascendió a 3.354 miles de euros.

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

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

Cuenta de resultados:

Cuenta de resultados (miles de euros)	31/12/2016	31/12/2015
Operaciones continuadas:		
Importe neto de la cifra de negocios	3.693	3.238
Prestación de servicios	2.092	1.730
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	1.601	1.508
Otros gastos de explotación	-1.063	-584
Servicios exteriores	-531	-377
Tributos	-46	-207
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-486	0
Amortización del inmovilizado	-182	-182
Resultado de explotación	2.448	2.472
Ingresos financieros	2	10
Gastos financieros	-202	-231
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-202	-231
Resultado financiero	-200	-221
Resultado antes de impuestos	2.248	2.251
Impuesto sobre beneficios	0	0
Resultado del periodo	2.248	2.251

A continuación se analizan las principales partidas de la cuenta de resultados:

Importe neto de la cifra de negocios

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

Tipo de actividad	Miles de euros	
	2016	2015
Arrendamiento de inmuebles	2.031	1.548
Ingresos de créditos a largo plazo, acuerdo de concesión	1.601	1.508
Ingresos por operaciones de mantenimiento, acuerdo de concesión	61	182
Total	3.693	3.238

Los ingresos en concepto de arrendamiento de inmuebles del ejercicio incluyeron 322 miles de euros correspondientes a la facturación de los gastos comunes de ejercicios anteriores de un inmueble a uno de los inquilinos. En relación con el citado inmueble, la facturación de los costes comunes correspondientes al ejercicio 2016 ascendió a 164 miles de euros.

Otros gastos de explotación

Los gastos de explotación del ejercicio 2016 registrados en la sociedad, variaron respecto a los del ejercicio 2015 en 478.141,88 euros. Dichas variaciones se derivaron principalmente del aumento del gasto en honorarios relacionados con auditoría, servicios jurídicos y por la contabilización de correcciones valorativas.

El aumento de la partida de servicios exteriores en el ejercicio 2016 se debió a que la Sociedad incorporó la totalidad de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Para llevar a cabo dicha operación, se requirió la contratación adicional de servicios prestados tanto por auditores, notarios, profesionales jurídicos... aumentándose así los gastos en dicha partida.

La partida de tributos fue menor en 2016 debido a que a partir de junio de 2016 se acordó refacturar el IBI de los inmuebles a los clientes.

Por otra parte se decidió contabilizar una dotación por deterioro de valores, en relación con varias facturas pendientes de cobro de ejercicios anteriores, por un total de 486.456,72 euros, como previsión del impago de las mismas.

2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones por lo que esta sección del Documento de Ampliación no aplica.

2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

A continuación se detalla la cuenta de resultados de la Sociedad a 31 de mayo de 2017, la cual no ha sido sometida a revisión limitada ni auditoría. Asimismo, dicha información financiera se compara con la correspondiente al mismo periodo del ejercicio anterior la cual no ha sido sometida a revisión limitada ni auditoría. Resaltar que estas magnitudes financieras comparadas contemplan el mismo perímetro de inmuebles todos los meses.

Cuenta de resultados:

Cuenta de resultados (miles de euros)	31/05/2017(*)	31/05/2016(*)	Variación	% Variación
Operaciones continuadas:				
Importe neto de la cifra de negocios	1.260	1.395	-135	-10%
Prestación de servicios	1.260	1.395	-135	-10%
Ingreso financiero, acuerdo de concesión	0	0	0	0%
Otros gastos de explotación	-250	-502	252	-50%
Servicios exteriores	-126	-337	211	-63%
Tributos	-3	-165	162	-98%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-121	0	-121	-100%
Amortización del inmovilizado	-77	-76	-1	1%
Resultado de explotación	933	817	116	14%
Ingresos financieros	0	1	-1	-100%
Gastos financieros	-84	-83	-1	1%
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	-84	-83	-1	1%
Resultado financiero	-84	-82	-2	2%
Resultado antes de impuestos	849	735	114	16%
Impuesto sobre beneficios	0	0	0	0%
Resultado del periodo	849	735	114	16%

(*) Cuenta de resultados no sometida a revisión limitada ni auditoría.

A continuación resaltamos las principales variaciones existentes entre los periodos analizados:

- **Prestación de servicios:** en marzo de 2016 la Sociedad registró un ingreso no recurrente derivado de la rescisión del contrato de arrendamiento con Worten antes de la fecha pactada. Por dicho incumplimiento de contrato, Worten asumió una penalización de 152 miles de euros.
- **Servicios exteriores:** durante los cinco primeros meses de 2016, la Sociedad incurrió en gastos no recurrentes como consecuencia de su incorporación en junio de 2016 al MAB tales como la contratación adicional de profesionales como auditores, notarios y profesionales jurídicos.

- **Tributos:** a partir de junio de 2016, se decidió refacturar el IBI de los inmuebles a los clientes por lo que el saldo en 2017 es significativamente menor.
- **Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales:** se decidió dotar el cargo extraordinario facturado al cliente Conforama en julio 2016 al seguir pendiente de cobro.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

La Sociedad declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones.

2.7 Información pública disponible.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.hadleysocimi.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/HADLEY_INVESTMENTS_SOCIMI_SA_U_ES0105126009.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Hadley Investments SOCIMI, S.A.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 **Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.**

Con carácter previo a la aprobación del aumento de capital objeto del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad ascendía a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tenían los mismos derechos económicos y políticos.

Con fecha 7 de junio de 2017 Stirling, entonces accionista único de la Sociedad, acordó aumentar el capital social en 5.606.060 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.606.060 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones anteriormente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicho acuerdo fue comunicado mediante hecho relevante el día 8 de junio de 2017. Stirling decidió emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 5,28 euros, de los cuales 1 euro se corresponde con el valor nominal de las acciones y 4,28 euros con la correspondiente prima de emisión. En consecuencia, el importe efectivo total de la ampliación de capital (incluyendo su valor nominal y el importe de la prima de emisión) asciende a 29.599.996,80 euros. Dicha ampliación de capital no dineraria se corresponde con la compensación del crédito existente entre Stirling y la Sociedad de 29.600.000 euros.

Las nuevas acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que anteriormente se encontraban en circulación.

El aumento de capital descrito en el presente apartado ha quedado formalizado en virtud de la correspondiente escritura pública otorgada el día 7 de junio de 2017 ante la Notario de Madrid D.^a María del Rosario de Miguel Roses, bajo el número 1.478 de su protocolo. A fecha del presente Documento de Ampliación dicha escritura se encuentra pendiente de inscripción el Registro Mercantil de Barcelona. Asimismo, se hace constar que una vez tenga lugar la referida inscripción la Sociedad procederá a elevar a público la pérdida de su carácter de unipersonal, que fue comunicada al mercado mediante Hecho Relevante publicado el 13 de junio de 2017.

El capital social de la Sociedad resultante asciende a 10.606.060 euros, dividido en 10.606.060 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas de la misma serie y clase.

La Sociedad pone a disposición del mercado, el Informe del Consejo de Administración a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como el Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos

supuesto previsto en el Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital elaborado por los auditores de la Sociedad, en los Anexos II y III, respectivamente, del presente Documento de Ampliación Reducido.

Tal y como acordó el entonces accionista único el 7 de junio de 2017, se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas a negociación en el MAB una vez realizada la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

La ampliación de capital por compensación de créditos, al no tener derecho de suscripción preferente alguno asociado, ha sido suscrita íntegramente por Stirling en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

No aplica

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

Las acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital pueden ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los 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, modificada por la Circular 20/2016, de 5 de diciembre, y por la Circular del MAB 1/2017, de 11 de abril, 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 el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016, sin que exista entre ellos ninguna relación más allá del Asesor Registrado.

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 16/2016, 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 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

En el Anexo II se ha puesto a disposición del mercado un Informe Especial sobre Aumento de Capital por Compensación de Créditos elaborado por los auditores de la Sociedad a los efectos previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En el Anexo III se ha puesto a disposición del mercado un Informe del Consejo de Administración a los efectos previstos en los artículos 286 y 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en la calle Príncipe de Vergara, 187 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

**ANEXO I Cuentas Anuales individuales e informe de auditoría para el ejercicio
cerrado a 31 de diciembre de 2016**

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

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

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

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

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

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

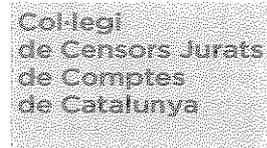
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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


Francesc Ganyet

21 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

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

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

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

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



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

ACTIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015	PASIVO	Notas	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-		4	-	FONDOS PROPIOS-			
Aplicaciones informáticas		4	-	Capital -		5.000	5.000
Inversiones inmobiliarias-	Nota 5	15.720	15.907	Capital escriturado		5.000	5.000
Terrenos		7.053	7.053	Prima de emisión		17.735	20.132
Construcciones		6.643	8.824	Reservas-		369	144
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 7	9.676	10.531	Reserva legal		376	151
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		9.519	10.436	Otras reservas	(7)	(7)	(7)
Otros activos financieros a largo plazo		157	92	Resultado del ejercicio		2.248	2.251
Total activo no corriente		25.406	28.436	(Dividendo a cuenta)		(1.053)	-
				Total Patrimonio Neto	Nota 8	24.349	27.527
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 9	177	207
				Otros pasivos financieros		177	207
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 9 y 12	3.354	3.354
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		3.354	3.354
				Total pasivo no corriente		3.531	3.561
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar-		740	184	Deudas a corto plazo con empresa del Grupo-	Notas 9 y 12	254	52
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		645	118	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		254	52
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.a	95	66	Acreedoras comerciales y otras cuentas a pagar-		181	360
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 7	936	830	Proveedores		56	193
Acuerdo de concesión, derecho de cobro		936	830	Proveedores, empresas de grupo y asociadas	Nota 12.b	9	135
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		1.233	4.646	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.a	117	32
Tesorería		1.233	4.646	Total pasivo corriente		435	412
Total activo corriente		2.999	5.662	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.315	31.500
TOTAL ACTIVO		28.315	31.500				

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

- Con fecha 5 de septiembre de 2013 la sociedad Afiens Legal, S.L. constituyó la Sociedad con un capital social de 60 miles de euros, siendo desembolsado únicamente el 25% del mismo.
- Con fecha 16 de junio de 2014 Afiens Legal, S.L. formalizó la venta de la totalidad de sus acciones en la Sociedad a la sociedad Stirling Adjacent Investments, S.à r.l. convirtiéndose de este modo la misma en accionista único de la Sociedad (el “Accionista Único”).
- Con la misma fecha, 16 de junio de 2014, se elevaron a público los acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos otorgados por la Sociedad.
- Con fecha 20 de junio de 2014 se elevó a público una ampliación de capital social de la Sociedad por importe de 4.940 miles de euros junto con una prima de emisión de 21.770 miles de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, junto con una prima de 4,40688 euros, aproximadamente, por acción. Dichas acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas mediante la aportación dineraria del Accionista Único. La citada operación de ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 3 de julio de 2014.

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

- Asimismo, con fecha 20 de junio de 2014 y 28 de noviembre de 2014, se formalizaron respectivamente operaciones de adquisición de cuatro inmuebles sitios en Pamplona, Tenerife y Palma de Mallorca (Nota 5) y de dos derechos de superficie sobre inmuebles ubicados en la localidad de Madrid (Nota 7), con el objetivo de explotarlos en régimen de alquiler.

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

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

Régimen de SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las notas explicativas

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

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

b) Imagen fiel

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

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

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

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

e) Agrupación de partidas

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

f) Comparación de la información

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

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

3. Distribución del resultado

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

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

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

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

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

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



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

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado Intangible

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

Aplicaciones informáticas

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

Deterioro de valor de activos intangibles

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioros de valor de sus activos o unidades generadoras de efectivo a las que haya asignado un fondo de comercio u otros activos intangibles, y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

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

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

b) Inversiones inmobiliarias

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

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



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

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

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

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

	Años de vida útil estimada
Inmuebles: Construcciones	50

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

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

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

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

c) **Arrendamientos**

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

Arrendamiento operativo

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas-

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

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

d) Instrumentos financieros

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

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

Activos financieros -

Clasificación -

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

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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

Acuerdo de concesión, derecho de cobro -

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

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

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

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

Pasivos financieros -

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

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

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

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

e) Efectivo y medios equivalentes

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

f) Corriente / no corriente

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

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

g) Moneda funcional

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

h) Provisiones y contingencias

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

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



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

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

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

i) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Ingresos y gastos

Criterio general -

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas -

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

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

Contratos de concesión, derecho de cobro-

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

k) Transacciones con vinculadas

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

l) Costes repercutidos a arrendatarios

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

m) Estado de flujos de efectivo

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2016

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

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

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

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

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

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

Tipo de inversiones y destino de las mismas

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

	Metros cuadrados	Metros cuadrados arrendados
Locales y Naves industriales	13.598	13.598
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 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6. Arrendamientos

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

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

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

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

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

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

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Corriente	No Corriente		
	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Acuerdo de concesión, derecho de cobro	Depósitos y fianzas a largo plazo	Total no corriente
Préstamos y partidas a cobrar	936	9.519	157	9.676
Saldo a 31 de diciembre de 2016	936	9.519	157	9.676

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad ha calificado los acuerdos firmados con el Instituto de la Vivienda de Madrid ("IVIMA") mediante los que se alquilan al citado organismo público los edificios destinados a la vivienda que la Sociedad adquirió en régimen de derecho de superficie con fecha 28 de noviembre de 2014, en la partida "Acuerdo de concesión, derecho de cobro", por lo que ha reconocido una cuenta a cobrar por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento, descontados al tipo de interés implícito del proyecto.

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

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

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

Ejercicio 2016

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

Ejercicio 2015

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

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

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

Finalmente, la partida "Depósitos y fianzas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 recoge los importes recibidos en concepto de fianzas exigidas a los arrendatarios, las cuales han sido depositadas en los organismos de la Vivienda pertinentes dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se ubique el activo.

8. Patrimonio Neto y fondos propios

a) Capital social

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

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

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

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

b) Prima de emisión

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

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

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

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

c) Reserva legal

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

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

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

d) Contratos con el Accionista Único

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

e) Limitaciones a la distribución de dividendos

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

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

f) Distribución de dividendos

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

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

9. Deudas a largo y corto plazo

a) Deudas con empresas del grupo y otros pasivos financieros

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

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

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

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

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

b) Objetivo de la política de gestión de riesgos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



10. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

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

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

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

	Miles de Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	2.248	2.251
Cuota al 0% - 28% - 25%	-	-
Cuota ajustada	-	-
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 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables desde su constitución. Sin embargo, en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente al ejercicio 2014, se llevó a cabo por parte de la Administración Tributaria una comprobación relativa a la devolución del impuesto soportado por Hadley en la adquisición de los derechos de superficie, no habiéndose detectado por parte de la Administración ninguna discrepancia al respecto. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

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

No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al Régimen SOCIMI. Únicamente se registró al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance de situación adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1 miles de euros los cuales se compensaron con el resultado del ejercicio 2014 así como los costes asociados a la ampliación de capital descrita en la Nota 1.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. El detalle al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%	369	144
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 19%	-	-
Total reservas	369	144

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

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

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

b) Gastos de personal

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

12. Operaciones y saldos con vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

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

Ejercicio 2016

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

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

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

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

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

b) Saldos con vinculadas

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

31 de diciembre de 2016

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

31 de diciembre de 2015

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

c) Retribuciones a los Administradores

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

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

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

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

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

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

13. Otra información

a) Honorarios de auditoría

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

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

b) Hechos posteriores

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

Barcelona, a 31 de marzo de 2017

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

Señor Accionista:

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

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

Actividades desarrolladas por la Sociedad durante el ejercicio 2016

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

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

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

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

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

Principales indicadores

-Indicadores clave de resultados financieros:

	31/12/2016
ROE (BDI/FFPP) ¹	9,23%

¹ Return on Equity: ratio que mide el rendimiento que obtienen los accionistas.

-Indicadores clave no financieros:

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

Información sobre cuestiones relativas al medio ambiente y al personal:

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

Principales riesgos asociados a la actividad

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

Liquidez y recursos de capital

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

Uso de instrumentos financieros

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



Propuesta de aplicación de resultados

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

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

Evolución previsible

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

Investigación y Desarrollo

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

Acciones propias

La Sociedad no ha efectuado operaciones con acciones propias.

Hechos posteriores

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

Barcelona, a 31 de marzo de 2017

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

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

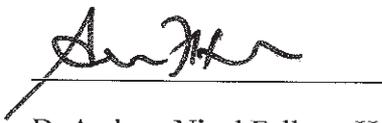
Balance de situación:

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

Cuenta de resultados:

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

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



D. Andrew Nigel Fellows Homer

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

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



D. Daniel Louis Wanek

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

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



D. Stefano Questa

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

ANEXO II Informe Especial sobre la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos

Hadley Investments SOCIMI, S.A.U.

Informe Especial sobre la propuesta de
aumento de capital
por compensación de créditos, supuesto
previsto en el artículo 301 del Texto
Refundido de la Ley de Sociedades de
Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE LA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumento de capital mediante compensación de créditos, por un valor nominal de 5.606.060 euros junto con una prima de emisión de 23.993.936,8 euros formulada por el Consejo de Administración de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. (en adelante, "la Sociedad") con fecha 2 de junio de 2017, y que se presenta en el documento adjunto sellado para su identificación.

La citada ampliación de capital se llevará a cabo mediante la emisión y puesta en circulación de 5.606.060 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, iguales en derechos a las ya existentes y numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, junto con una prima de emisión de 4,28 euros por acción, y que serán, en su caso, sucritas y desembolsadas por Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. mediante la compensación de créditos que ostenta frente a Hadley Investments SOCIMI, S.A.U. por importe de 29.599.996,8 euros.

Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos son totalmente líquidos, vencidos y exigibles.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración de la Sociedad ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Hadley Investments SOCIMI, S.A.U., los cuales son totalmente líquidos, vencidos y exigibles.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

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


Francesc Ganyet

5 de junio de 2017

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI S.A.U.

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE
SHARE CAPITAL INCREASE BY MEANS OF THE SET-
OFF OF CREDIT RIGHT OF THE SOLE SHAREHOLDER
OF THE COMPANY**

The Board of Directors of Hadley Investments Socimi, S.A.U. (the "Company"), in accordance with (i) article 301.2 of the Companies Law, whose Restated Text was approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July, in relation with article 286 of the same text, and (ii) article 199.3 of the Commercial Registry Regulation draft this report in order to describe the share capital increase proposal by means of the set-off of credit rights, and in particular: (i) the nature and characteristics of the credits that the Sole Shareholder of the Company, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. (the "Sole Shareholder"), holds against the Company and that would be compensated in the share capital increase that the Company would eventually carry out; (ii) the identity of the holder of such credit; (iii) the new shares that would be created as a result of the share capital increase; (iv) the total amount of the share capital increase; and (v) the consistency of the information of the credit and the account of the Company.

**I. NATURE OF THE CREDIT TO BE
COMPENSATED**

The credit that would be compensated is part of a credit held by the Sole Shareholder against the Company amounting to € 29,600,000 (the "Credit Right").

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI S.A.U.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL
AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE
CRÉDITOS DEL SOCIO ÚNICO DE LA SOCIEDAD**

El consejo de administración de Hadley Investments Socimi, S.A.U. (la "Sociedad"), en cumplimiento de lo establecido en (i) el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en relación con el artículo 286 del mismo texto legal y (ii) en el artículo 199.3 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, procede a la formulación del presente informe, con el objeto de describir una propuesta de aumento de capital por compensación de créditos, y en concreto: (i) la naturaleza y características del crédito que el socio único de la Sociedad, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. (el "Socio Único"), ostenta frente a la Sociedad y que sería objeto de compensación en la ampliación de capital que la Sociedad en su caso, realice; (ii) la identidad del aportante de dicho crédito; (iii) el número de acciones que habrían de crearse; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

I. NATURALEZA DEL CRÉDITO A COMPENSAR

El crédito que se compensaría es parte de un crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad por un importe de 29.600.000 € ("Derecho de Crédito").

The Credit Right that is going to be set-off by means of the capital increase is the 99.99% of the credit right held by the Sole Shareholder vis-à-vis the Company (€ 29,599,996.80) and arises from an agreement of acknowledgement of debt entered into the Company and the Shareholder on 2 June 2017.

In accordance with the agreement of acknowledgment of debt, the Credit Right has become due on the date hereof.

Consequently, pursuant to article 301 of the Companies Law, it is stated that the part of the Credit Right that is compensated hereby, amounting to € 29,599,996.80, is completely liquid, due and payable.

2. IDENTITY OF THE HOLDER OF THE CREDIT RIGHT

The holder of the Credit Right is the Sole Shareholder of the Company, that is, *Stirling Adjacent Investments S.à.r.l.*, company incorporated in accordance with the laws of Luxembourg, with registered office in 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, registered with the Luxembourg trade and companies' register (*Registre de Commerce et des Sociétés*) under number B 188.103 and with Spanish Tax Identification number N0183643F.

3. NEW SHARES THAT WOULD BE CREATED

By means of the referred share capital increase by means of the capitalisation of the Credit Right, 5,606,060 new shares of € 1 of face value each, with a share premium of 4.28 €

El Derecho de Crédito que se va a compensar supone el 99.99% del derecho de crédito que ostenta el Socio Único frente a la Sociedad (29,599,996,80 €) y trae causa del contrato de reconocimiento de deuda suscrito entre la Sociedad y el Socio Único el 2 de junio de 2017.

De acuerdo con el contrato de reconocimiento de deuda, el Derecho de Crédito ha vencido en el día de hoy.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que la parte del Derecho de Crédito objeto de compensación en el presente acto, que asciende a 29.599.996,80 €, es completamente líquido, está vencido y es exigible.

2. IDENTIDAD DEL APORTANTE DE DICHO CRÉDITO

El titular del Derecho de Crédito es el Socio Único de la Sociedad, esto es, *Stirling Adjacent Investments S.à.r.l.*, sociedad constituida de acuerdo con las leyes de Luxemburgo, con domicilio social 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, inscrita en el Registro de Comercio y Sociedades (*Registre de Commerce et des Sociétés*) bajo el número B 188.103 y con NIE N0183643F.

3. NÚMERO DE ACCIONES QUE SE CREARÍAN

Mediante la referida ampliación de capital por compensación del Derecho de Crédito, se crearían 5.606.060.00 nuevas acciones de 1

Departamento de Identificación
Visado Electrónico

2/9
Xfb

each share, consecutively numbered from 5,000,001 to 10,606,060, both inclusive, cumulative and indivisible, would be created.

This new shares would be entirely subscribed by the Sole Shareholder.

All of the new shares that would be created would have the same rights as the shares currently in circulation.

4. AMOUNT OF THE SHARE CAPITAL INCREASE

The share capital of the Company, currently amounting to € 5,000,000, would be increased in the amount of € 5,606,060.00, consequently now amounting to € 10,606,060.00 through the creation and issue of 5,606,060 new shares of € 1 of face value each, consecutively numbered 5,000,001 to 10,606,060, inclusive, cumulative and indivisible.

The total amount of the share capital increase and the share premium would exactly match with the part of the Credit Right that would be compensated by means of the share capital increase.

The share capital and the share premium would be fully paid up through the offset of the Credit Right.

5. WAIVER OF THE PREFERENTIAL ASSUMPTION RIGHT

€ de valor nominal cada una de ellas, con una prima de 4,28 € por acción, numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, acumulativas e indivisibles.

Estas nuevas acciones se suscribirían íntegramente por el Socio Único.

Todas las nuevas acciones que se crearían tendrían idénticos derechos que las acciones actuales en circulación.

4. CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL

El capital social, que actualmente es de 5.000.000 €, se incrementaría en la cuantía de 5.606.060,00 €, quedando fijado, en consecuencia, en la cuantía de 10.606.060,00 €, mediante la creación y puesta en circulación de 5.606.060 nuevas acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, acumulativas e indivisibles.

La cuantía total del aumento de capital y la prima se correspondería exactamente con la valoración de la parte de Derecho de Crédito que se compensaría mediante dicha ampliación de capital.

El aumento de capital y su prima de suscripción se desembolsarían íntegramente mediante la compensación del Derecho de Crédito.

5. RENUNCIA AL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Deliberado íntegramente a efectos
de identificación

3/9
ATB

Pursuant to article 304 of the Companies Law, as the compensation of the new shares created, set-off of credits against the Company and since the Company has only one shareholder there is no preferential subscription right of the new shares in favour of the current shareholders of the Company.

6. CONSISTENCY OF THE INFORMATION OF THE CREDIT AND THE ACCOUNTS OF THE COMPANY

It is expressly stated that the information concerning the Credit Right that would be compensated, matches with the information that, in relation to it, has been recorded in the accounting records of the Company.

7. RESOLUTIONS PROPOSAL TO THE SOLE SHAREHOLDER

The decisions to be passed by the Sole Shareholder is proposed to be the following:

" FIRST.- Share capital increase of the Company by means of an off-set of credit rights

(i) Share capital increase

It is resolved to increase the share capital of the Company by € 5,606,060.00 from the current amount of € 5,000,000.00 to € 10,606,060.00 through the creation and issue of 5,606,060 new shares at a nominal value of € 1 each, consecutively numbered

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir la contraprestación de las nuevas acciones que se crean en compensación de créditos contra la Sociedad y al tratarse de una sociedad unipersonal, no existe derecho de subscripción preferente de las nuevas acciones a favor de los actuales socios.

6. CONCORDANCIA DEL CRÉDITO A COMPENSAR CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

Se hace constar expresamente que los datos relativos al Derecho de Crédito que se compensaría concuerdan con los datos que sobre los mismos constan en los libros de contabilidad de la Sociedad.

7. PROPUESTA DE ACUERDOS QUE SE SOMETE AL SOCIO ÚNICO

La propuesta de acuerdos que se somete a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

" PRIMERA.- Ampliación del capital social de la Sociedad por compensación de créditos

(i) Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, que actualmente es de 5.000.000,00 € de euros, en la cuantía de 5.606.060,00 €, quedando fijado, en consecuencia, en la cuantía de 10.606.060,00 €, mediante la creación y puesta en circulación de 5.606.060 acciones

419 *APB*

Deliberado unánimemente a efectos de identificación

5,000,001 to 10,606,060, both inclusive, jointly, the "Shares", and individually, a "Share").

The Shares will be of the same class and series to those previously existing and will be created with equal rights.

The Shares are created with a share premium of € 4.28 per Share, thus the total share premium will rise to € 23,993,936.80.

Consequently, the total amount of the face value and the share premium of the new Shares created amounts to € 29,599,996.80.

(ii) Waiver of the preferential subscription right

Pursuant to article 304 of the Companies Law, as the compensation of the new Shares created is an offset of a credit right against the Company and since the Company has only one shareholder there is no preferential subscription right of the new Shares in favour of the current shareholders of the Company.

(iii) Subscription and disbursement

Given the absence of other shareholders and/or any other preemption right, the new created Shares are completely subscribed, both their nominal value and share premium totally paid up in this act by the Sole Shareholder, whose data is:

Stirling Adjacent Investments S.à.r.l., company incorporated in accordance with the laws of Luxembourg, with registered office in 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, registered with the Luxembourg trade and companies' register (Registre de

acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, (conjuntamente, las "Acciones", y cada una, una "Acción").

Las Acciones serán de igual clase y serie que las ya existentes, con los mismos derechos.

Las Acciones se crean con una prima de 4,28 € por Acción, de forma que la prima de suscripción total ascenderá a 23.993.936,80 €.

En consecuencia, el importe total del valor nominal y la prima de suscripción de las nuevas Acciones asciende a 29.599.996,80 €.

(ii) Renuncia al derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir la contraprestación de las nuevas Acciones que se crean en compensación de créditos contra la Sociedad y al tratarse de una sociedad unipersonal, no existe derecho de suscripción preferente de las nuevas Acciones a favor de los actuales socios.

(iii) Suscripción y desembolso

Al tratarse de una sociedad unipersonal, y no habiendo más derechos de suscripción preferente, las nuevas Acciones creadas son íntegramente suscritas y desembolsadas en este acto por el Socio Único, cuyos datos son:

Stirling Adjacent Investments S.à.r.l., sociedad constituida de acuerdo con las leyes de Luxemburgo, con domicilio social 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, inscrita en el Registro de Comercio de Sociedades (Registre de Commerce et des Sociétés) bajo el número

Deliberado legalmente a efectos
Visado en la identificación

519 416

Commerce et des Sociétés) under number B 188.103 and with Spanish Tax Identification number N0183643F.

(iv) *Exchange value of the increase of the share capital: offset of credit rights*

The consideration for the share capital increase consists of an offset, in this act, of part of a credit right that the Sole Shareholder holds against the Company, amounting to € 29,600,000 (the "Credit Right").

The Credit Right that is going to be set-off by means of the capital increase is the 99.99% of the credit right held by the Sole Shareholder vis-à-vis the Company (€ 29,599,996.80) and arises from an agreement of acknowledgement of debt entered into the Company and the Shareholder on 2 June 2017.

With reference to article 301 of the Companies Law, it is stated that the Credit Right that is compensated hereby, is completely liquid, due and payable.

(v) *Report of the Board of Directors*

The Sole Shareholder of the Company, acknowledges that, pursuant to article 199.3 of the Commercial Registry Regulation and 301.2 of the Companies Law, the members of the Board of Directors of the Company have prepared the mandatory report regarding the nature and characteristics of the Credit Right to be offset (the "Report of the Board of Directors") that is attached to these minutes as Schedule I and will also be attached to the

188.103 y con NIE N0183643F.

(iv) *Contravalor del aumento de capital: compensación de créditos*

El contravalor del aumento de capital adoptado consiste en la compensación en el presente acto de una parte de un determinado derecho de crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad, cuyo importe asciende a 29.600.000 € (el "Derecho de Crédito").

El Derecho de Crédito que se va a compensar supone el 99.99% del derecho de crédito que ostenta el Socio Único frente a la Sociedad (29.599.996,80 €) y trae causa del contrato de reconocimiento de deuda suscrito entre la Sociedad y el Socio Único el 2 de junio de 2017.

En relación con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Derecho de Crédito objeto de compensación en el presente acto, es completamente líquido, está vencido y es exigible.

(v) *Informe de los administradores*

El Socio Único reconoce que, en cumplimiento del artículo 199.3 del Reglamento del Registro Mercantil y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han preparado el informe obligatorio relativo a la naturaleza y características del Derecho de Crédito que será compensado (el "Informe de los Administradores") y que se adjunta a la presente acta como Anexo I y que se adjuntará igualmente a la correspondiente

corresponding share capital increase public deed executing this decision.

(vi) *Certificate of the auditor*

The Sole Shareholder of the Company, acknowledges that, in accordance with article 301.2 of the Companies Law, the auditor of the Company (i.e., Deloitte, S.L.) has issued a certificate confirming that the information in relation to the Credit Right contained in the Report of the Board of Directors is accurate that is attached to these minutes as Schedule 2 and will also be attached to the corresponding share capital increase public deed executing this decision.

SECOND.- Amendment of the bylaws of the Company as regards the share capital increase

Pursuant to the resolution approved above, it is resolved to amend article 5 of the bylaws of the Company, which will be hereinafter drafted as follows:

"Article 5. – Share capital

a) Share capital: The Share Capital which is totally subscribed is € 10,606,060.

The share capital is totally paid up.

b) Shares: The Share Capital is divided in 10,606,060 shares of € 1 of face value each, all of them of the same class and series. The shares are represented by book entry and are constituted by virtue of the registration in the corresponding accounting

escritura pública de aumento de capital que documente la ejecución de la presente decisión.

(vi) *Certificado del auditor*

El Socio Único reconoce que, de conformidad con el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, el auditor de la Sociedad, esto es, Deloitte, S.L. ha emitido certificación acreditando que los datos en relación con el Derecho de Crédito contenidos en el Informe de Administradores son exactos y que se adjunta a la presente acta como Anexo 2 y que se adjuntará igualmente a la correspondiente escritura pública de aumento de capital que documente la ejecución de la presente decisión.

SEGUNDA.- Modificación de los estatutos sociales de la Sociedad en relación con la ampliación de capital

Como consecuencia de la ampliación de capital operada en virtud del acuerdo anterior, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales que, en adelante, quedará redactado como sigue:

"Artículo 5. – Capital social

a) Capital Social: El Capital Social que está totalmente suscrito, se fija en la cantidad de 10.606.060 €.

Dicho capital se encuentra totalmente desembolsado.

b) Acciones: El Capital Social se encuentra dividido en 10.606.060 acciones de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la

Deloitte
Visado oficialmente a efectos de identificación

register, corresponding to Iberclear (Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.) and its participating entities its maintenance. The capital calls that may exist in each moment shall be subscribed at the time, in the manner and in the amount determined by the Board of Directors."

inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes. Los dividendos pasivos que en cada momento pudieran existir habrán de desembolsarse en el momento, forma y cuantías que determine el Consejo de Administración."

Deloitte
Visado únicamente a efectos
de identificación

In witness thereof, it is issued this report by the Board of Directors of the Company, on 2 June 2017.

Para que así conste, se expide el presente informe por el consejo de administración de la Sociedad, el 2 junio de 2017.



Mr. / D. Andrew Nigel Fellows Homer

Chairman of the Board Of Directors / Presidente del Consejo de Administración

ANEXO III Informe del Consejo de Administración

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U.

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS ON THE
SHARE CAPITAL INCREASE BY MEANS OF THE SET-
OFF OF CREDIT RIGHT OF THE SOLE SHAREHOLDER
OF THE COMPANY**

The Board of Directors of Hadley Investments Socimi, S.A.U. (the “Company”), in accordance with (i) article 301.2 of the Companies Law, whose Restated Text was approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of 2 July, in relation with article 286 of the same text, and (ii) article 199.3 of the Commercial Registry Regulation draft this report in order to describe the share capital increase proposal by means of the set-off of credit rights, and in particular: (i) the nature and characteristics of the credits that the Sole Shareholder of the Company, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. (the “Sole Shareholder”), holds against the Company and that would be compensated in the share capital increase that the Company would eventually carry out; (ii) the identity of the holder of such credit; (iii) the new shares that would be created as a result of the share capital increase; (iv) the total amount of the share capital increase; and (v) the consistency of the information of the credit and the account of the Company.

**1. NATURE OF THE CREDIT TO BE
COMPENSATED**

The credit that would be compensated is part of a credit held by the Sole Shareholder against the Company amounting to € 29,600,000 (the “Credit Right”).

HADLEY INVESTMENTS SOCIMI, S.A.U.

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL
AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE
CRÉDITOS DEL SOCIO ÚNICO DE LA SOCIEDAD**

El consejo de administración de Hadley Investments Socimi, S.A.U. (la “Sociedad”), en cumplimiento de lo establecido en (i) el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en relación con el artículo 286 del mismo texto legal y (ii) en el artículo 199.3 del vigente Reglamento del Registro Mercantil, procede a la formulación del presente informe, con el objeto de describir una propuesta de aumento de capital por compensación de créditos, y en concreto: (i) la naturaleza y características del crédito que el socio único de la Sociedad, Stirling Adjacent Investments S.à.r.l. (el “Socio Único”), ostenta frente a la Sociedad y que sería objeto de compensación en la ampliación de capital que la Sociedad en su caso, realice; (ii) la identidad del aportante de dicho crédito; (iii) el número de acciones que habrían de crearse; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

1. NATURALEZA DEL CRÉDITO A COMPENSAR

El crédito que se compensaría es parte de un crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad por un importe de 29.600.000 € (el “Derecho de Crédito”).

The Credit Right that is going to be set-off by means of the capital increase is the 99.99% of the credit right held by the Sole Shareholder vis-à-vis the Company (€ 29,599,996.80) and arises from an agreement of acknowledgement of debt entered into the Company and the Shareholder on 2 June 2017.

In accordance with the agreement of acknowledgment of debt, the Credit Right has become due on the date hereof.

Consequently, pursuant to article 301 of the Companies Law, it is stated that the part of the Credit Right that is compensated hereby, amounting to € 29.599.996,80, is completely liquid, due and payable.

2. IDENTITY OF THE HOLDER OF THE CREDIT RIGHT

The holder of the Credit Right is the Sole Shareholder of the Company, that is, **Stirling Adjacent Investments S.à.r.l.**, company incorporated in accordance with the laws of Luxembourg, with registered office in 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, registered with the Luxembourg trade and companies' register (Registre de Commerce et des Sociétés) under number B 188.103 and with Spanish Tax Identification number N0183643F.

3. NEW SHARES THAT WOULD BE CREATED

By means of the referred share capital increase by means of the capitalisation of the Credit Right, 5,606,060 new shares of € 1 of face value each, with a share premium of 4.28 €

El Derecho de Crédito que se va a compensar supone el 99.99% del derecho de crédito que ostenta el Socio Único frente a la Sociedad (29.599.996,80 €) y trae causa del contrato de reconocimiento de deuda suscrito entre la Sociedad y el Socio Único el 2 de junio de 2017.

De acuerdo con el contrato de reconocimiento de deuda, el Derecho de Crédito ha vencido en el día de hoy.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que la parte del Derecho de Crédito objeto de compensación en el presente acto, que asciende a 29.599.996,80 €, es completamente líquido, está vencido y es exigible.

2. IDENTIDAD DEL APORTANTE DE DICHO CRÉDITO

El titular del Derecho de Crédito es el Socio Único de la Sociedad, esto es, **Stirling Adjacent Investments S.à.r.l.**, sociedad constituida de acuerdo con las leyes de Luxemburgo, con domicilio social 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, inscrita en el Registro de Comercio y Sociedades (*Registre de Commerce et des Sociétés*) bajo el número B 188.103 y con NIE N0183643F.

3. NÚMERO DE ACCIONES QUE SE CREARÍAN

Mediante la referida ampliación de capital por compensación del Derecho de Crédito, se crearían 5,606,060.00 nuevas acciones de 1

each share, consecutively numbered from 5,000,001 to 10,606,060, both inclusive, cumulative and indivisible, would be created.

This new shares would be entirely subscribed by the Sole Shareholder.

All of the new shares that would be created would have the same rights as the shares currently in circulation.

4. AMOUNT OF THE SHARE CAPITAL INCREASE

The share capital of the Company, currently amounting to € 5,000,000, would be increased in the amount of € 5,606,060.00, consequently now amounting to € 10,606,060.00 through the creation and issue of 5,606,060 new shares of € 1 of face value each, consecutively numbered 5,000,001 to 10,606,060, inclusive, cumulative and indivisible.

The total amount of the share capital increase and the share premium would exactly match with the part of the Credit Right that would be compensated by means of the share capital increase.

The share capital and the share premium would be fully paid up through the offset of the Credit Right.

5. WAIVER OF THE PREFERENTIAL ASSUMPTION RIGHT

€ de valor nominal cada una de ellas, con una prima de 4,28 € por acción, numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, cumulativas e indivisibles.

Estas nuevas acciones se suscribirían íntegramente por el Socio Único.

Todas las nuevas acciones que se crearían tendrían idénticos derechos que las acciones actuales en circulación.

4. CUANTÍA DEL AUMENTO DE CAPITAL

El capital social, que actualmente es de 5.000.000 €, se incrementaría en la cuantía de 5.606.060,00 €, quedando fijado, en consecuencia, en la cuantía de 10.606.060,00 €, mediante la creación y puesta en circulación de 5.606.060 nuevas acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, cumulativas e indivisibles.

La cuantía total del aumento de capital y la prima se correspondería exactamente con la valoración de la parte de Derecho de Crédito que se compensaría mediante dicha ampliación de capital.

El aumento de capital y su prima de suscripción se desembolsarían íntegramente mediante la compensación del Derecho de Crédito.

5. RENUNCIA AL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

Pursuant to article 304 of the Companies Law, as the compensation of the new shares created, set-off of credits against the Company and since the Company has only one shareholder there is no preferential subscription right of the new shares in favour of the current shareholders of the Company.

6. CONSISTENCY OF THE INFORMATION OF THE CREDIT AND THE ACCOUNTS OF THE COMPANY

It is expressly stated that the information concerning the Credit Right that would be compensated, matches with the information that, in relation to it, has been recorded in the accounting records of the Company.

7. RESOLUTIONS PROPOSAL TO THE SOLE SHAREHOLDER

The decisions to be passed by the Sole Shareholder is proposed to be the following:

“ FIRST.- Share capital increase of the Company by means of an off-set of credit rights

(i) Share capital increase

It is resolved to increase the share capital of the Company by € 5,606,060.00 from the current amount of € 5,000,000.00 to € 10,606,060.00 through the creation and issue of 5,606,060 new shares at a nominal value of € 1 each, consecutively numbered

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir la contraprestación de las nuevas acciones que se crean en compensación de créditos contra la Sociedad y al tratarse de una sociedad unipersonal, no existe derecho de subscripción preferente de las nuevas acciones a favor de los actuales socios.

6. CONCORDANCIA DEL CRÉDITO A COMPENSAR CON LA CONTABILIDAD SOCIAL

Se hace constar expresamente que los datos relativos al Derecho de Crédito que se compensaría concuerdan con los datos que sobre los mismos constan en los libros de contabilidad de la Sociedad.

7. PROPUESTA DE ACUERDOS QUE SE SOMETE AL SOCIO ÚNICO

La propuesta de acuerdos que se somete a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

“ PRIMERA.- Ampliación del capital social de la Sociedad por compensación de créditos

(i) Aumento de capital social

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, que actualmente es de 5.000.000,00 € de euros, en la cuantía de 5.606.060,00 €, quedando fijado, en consecuencia, en la cuantía de 10.606.060,00 €, mediante la creación y puesta en circulación de 5.606.060 nuevas

5,000,001 to 10,606,060, both inclusive, jointly, the "Shares", and individually, a "Share").

The Shares will be of the same class and series to those previously existing and will be created with equal rights.

The Shares are created with a share premium of € 4.28 per Share, thus the total share premium will rise to € 23,993,936.80.

Consequently, the total amount of the face value and the share premium of the new Shares created amounts to € 29,599,996.80.

(ii) Waiver of the preferential subscription right

Pursuant to article 304 of the Companies Law, as the compensation of the new Shares created is an offset of a credit right against the Company and since the Company has only one shareholder there is no preferential subscription right of the new Shares in favour of the current shareholders of the Company.

(iii) Subscription and disbursement

Given the absence of other shareholders and/or any other preemption right, the new created Shares are completely subscribed, both their nominal value and share premium totally paid up in this act by the Sole Shareholder, whose data is:

Stirling Adjacent Investments S.à.r.l., company incorporated in accordance with the laws of Luxembourg, with registered office in 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, registered with the Luxembourg trade and companies' register (Registre de

acciones de 1 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 5.000.001 a la 10.606.060, ambas inclusive, (conjuntamente, las "Acciones", y cada una, una "Acción").

Las Acciones serán de igual clase y serie que las ya existentes, con los mismos derechos.

Las Acciones se crean con una prima de 4,28 € por Acción, de forma que la prima de suscripción total ascenderá a 23.993.936,80 €.

En consecuencia, el importe total del valor nominal y la prima de suscripción de las nuevas Acciones asciende a 29.599.996,80 €.

(ii) Renuncia al derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, al consistir la contraprestación de las nuevas Acciones que se crean en compensación de créditos contra la Sociedad y al tratarse de una sociedad unipersonal, no existe derecho de suscripción preferente de las nuevas Acciones a favor de los actuales socios.

(iii) Suscripción y desembolso

Al tratarse de una sociedad unipersonal, y no habiendo más derechos de suscripción preferente, las nuevas Acciones creadas son íntegramente suscritas y desembolsadas en este acto por el Socio Único, cuyos datos son:

Stirling Adjacent Investments S.à.r.l., sociedad constituida de acuerdo con las leyes de Luxemburgo, con domicilio social 5c, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg, inscrita en el Registro de Comercio y Societades (Registre de Commerce et des Sociétés) bajo el número B

Commerce et des Sociétés) under number B 188.103 and with Spanish Tax Identification number N0183643F.

188.103 y con NIE N0183643F.

(iv) Exchange value of the increase of the share capital: offset of credit rights

(iv) Contravalor del aumento de capital: compensación de créditos

The consideration for the share capital increase consists of an offset, in this act, of part of a credit right that the Sole Shareholder holds against the Company, amounting to € 29,600,000 (the "Credit Right").

El contravalor del aumento de capital adoptado consiste en la compensación en el presente acto de una parte de un determinado derecho de crédito que el Socio Único ostenta frente a la Sociedad, cuyo importe asciende a 29.600.000 € (el "Derecho de Crédito").

The Credit Right that is going to be set-off by means of the capital increase is the 99.99% of the credit right held by the Sole Shareholder vis-à-vis the Company (€ 29,599,996.80) and arises from an agreement of acknowledgement of debt entered into the Company and the Shareholder on 2 June 2017.

El Derecho de Crédito que se va a compensar supone el 99.99% del derecho de crédito que ostenta el Socio Único frente a la Sociedad (29.599.996,80 €) y trae causa del contrato de reconocimiento de deuda suscrito entre la Sociedad y el Socio Único el 2 de junio de 2017.

With reference to article 301 of the Companies Law, it is stated that the Credit Right that is compensated hereby, is completely liquid, due and payable.

En relación con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Derecho de Crédito objeto de compensación en el presente acto, es completamente líquido, está vencido y es exigible.

(v) Report of the Board of Directors

(v) Informe de los administradores

The Sole Shareholder of the Company, acknowledges that, pursuant to article 199.3 of the Commercial Registry Regulation and 301.2 of the Companies Law, the members of the Board of Directors of the Company have prepared the mandatory report regarding the nature and characteristics of the Credit Right to be offset (the "Report of the Board of Directors") that is attached to these minutes as Schedule I and will also be attached to the

El Socio Único reconoce que, en cumplimiento del artículo 199.3 del Reglamento del Registro Mercantil y 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han preparado el informe obligatorio relativo a la naturaleza y características del Derecho de Crédito que será compensado (el "Informe de los Administradores") y que se adjunta a la presente acta como Anexo I y que se adjuntará igualmente a la correspondiente

corresponding share capital increase public deed executing this decision.

(vi) Certificate of the auditor

The Sole Shareholder of the Company, acknowledges that, in accordance with article 301.2 of the Companies Law, the auditor of the Company (i.e., Deloitte, S.L.) has issued a certificate confirming that the information in relation to the Credit Right contained in the Report of the Board of Directors is accurate that is attached to these minutes as Schedule 2 and will also be attached to the corresponding share capital increase public deed executing this decision.

SECOND.- Amendment of the bylaws of the Company as regards the share capital increase

Pursuant to the resolution approved above, it is resolved to amend article 5 of the bylaws of the Company, which will be hereinafter drafted as follows:

“Article 5. – Share capital

a) Share capital: The Share Capital which is totally subscribed is € 10,606,060.

The share capital is totally paid up.

b) Shares: The Share Capital is divided in 10,606,060 shares of € 1 of face value each, all of them of the same class and series. The shares are represented by book entry and are constituted by virtue of the registration in the corresponding accounting

escritura pública de aumento de capital que documente la ejecución de la presente decisión.

(vi) Certificado del auditor

El Socio Único reconoce que, de conformidad con el artículo 301.3 de la Ley de Sociedades de Capital, el auditor de la Sociedad, esto es, Deloitte, S.L. ha emitido certificación acreditando que los datos en relación con el Derecho de Crédito contenidos en el Informe de Administradores son exactos y que se adjunta a la presente acta como Anexo 2 y que se adjuntará igualmente a la correspondiente escritura pública de aumento de capital que documente la ejecución de la presente decisión.

SEGUNDA.- Modificación de los estatutos sociales de la Sociedad en relación con la ampliación de capital

Como consecuencia de la ampliación de capital operada en virtud del acuerdo anterior, se modifica el artículo 5 de los estatutos sociales que, en adelante, quedará redactado como sigue:

“Artículo 5. – Capital social

a) Capital Social: El Capital Social que está totalmente suscrito, se fija en la cantidad de 10.606.060 €.

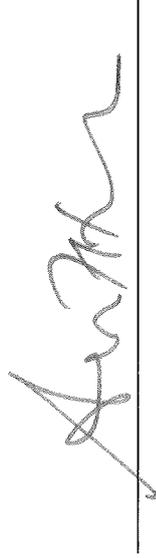
Dicho capital se encuentra totalmente desembolsado.

b) Acciones: El Capital Social se encuentra dividido en 10.606.060 acciones de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la

register, corresponding to Iberclear (Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.) and its participating entities its maintenance. The capital calls that may exist in each moment shall be subscribed at the time, in the manner and in the amount determined by the Board of Directors.”

inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes. Los dividendos pasivos que en cada momento pudieran existir habrán de desembolsarse en el momento, forma y cuantías que determine el Consejo de Administración.”

In witness thereof, it is issued this report by the Board of Directors of the Company, on 2 June 2017. Para que así conste, se expide el presente informe por el consejo de administración de la Sociedad, el 2 junio de 2017.



Mr. / D. Andrew Nigel Fellows Homer

Chairman of the Board Of Directors / Presidente del Consejo de Administración