



Madrid, 27 de abril de 2017

ISC FRESH WATER INVESTMENTS SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión del ejercicio 2016.
- Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

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

D. Diego Armero Montes
ISC Fresh Water Investments SOCIMI, S.A.

**ISC Fresh Water
Investment SOCIMI, S.A.**

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

A los Accionistas de
ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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 ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 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 ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Notas 5 y 6 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, en la que se señala que la cifra de ingresos por arrendamientos proviene en su totalidad de un único arrendatario, Banco Sabadell. No obstante, la Sociedad considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

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 la sociedad.

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



Fernando García Beato
31 de marzo de 2017



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/24210
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

**ISC Fresh Water
Investment SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2016 e
Informe de Gestión

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EJERCICIO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios			
Ventas	Nota 13.1	20.526.184	20.000.576
Prestación de servicios		19.863.536	19.332.160
Otros gastos de explotación		662.648	668.416
Servicios exteriores	Nota 13.2	(1.384.050)	(1.134.624)
Tributos		(728.433)	(527.031)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(655.617)	(607.593)
		(7.346.039)	(7.325.915)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
		11.796.095	11.540.037
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 13.3	150	131
- De terceros		150	131
		150	131
Gastos financieros			
Por deudas con terceros	Nota 13.3	(6.214.857)	(6.335.240)
		(6.214.857)	(6.335.240)
RESULTADO FINANCIERO			
		(6.214.707)	(6.335.109)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios		5.581.388	5.204.928
RESULTADO DEL EJERCICIO			
	Nota 12.2	5.581.388	5.204.928

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		5.581.388	5.204.928
- Efecto impositivo		(3.457.778)	(1.427.882)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(3.457.778)	(1.427.882)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13.3	1.888.025	1.557.844
- Efecto impositivo		1.888.025	1.557.844
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		1.888.025	1.557.844
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (II+III)		4.011.635	5.334.890

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016
 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	7.497.003	80.051.034	(88.445)	-	(27.121.700)	(15.334.661)	(5.619.156)	39.384.073
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.204.928	129.962	5.334.890
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(15.334.661)	15.334.661	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2014	-	(10.800.000)	-	-	-	-	-	(10.800.000)
- Devolución Prima. (Nota 10)	-	69.251.034	(88.445)	-	(42.456.361)	5.204.928	(5.489.196)	33.918.963
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	7.497.003	69.251.034	(88.445)	-	-	5.581.388	(1.569.753)	4.011.635
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	520.493	-	520.493	(5.204.928)	-	(4.163.942)
Operaciones con accionistas	-	-	-	1.000.000	-	-	-	1.000.000
- Aplicación del resultado del ejercicio 2015	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	7.497.003	69.251.034	432.048	1.000.000	(41.935.868)	5.581.388	(7.058.949)	34.766.656

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		13.110.179	13.034.191
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.591.388	5.204.928
Ajustes al resultado:		13.560.746	13.661.155
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	7.346.039	7.325.915
- Ingresos financieros	Nota 13.3	(150)	-
- Gastos financieros	Nota 13.3	6.214.857	6.335.240
Cambios en el capital corriente		(49.305)	(444.718)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		7.361	165.337
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(56.666)	(610.055)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.982.650)	(5.387.173)
- Pagos de intereses		(5.982.800)	(5.387.173)
- Cobros de ingresos		150	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(3.320.000)	-
Pagos por inversiones	Nota 7.2	(3.320.000)	-
- Otros activos financieros		(9.838.697)	(17.635.127)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.000.000	(10.800.000)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 10.4	1.000.000	-
- Aportación de accionistas	Nota 10.3	-	(10.800.000)
- Amortización de instrumentos de patrimonio		(6.674.755)	(6.835.127)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 11.2	(6.640.000)	(6.640.000)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(34.755)	(195.127)
- Devolución y amortización de otras deudas		(4.163.942)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	Nota 10.6	(4.163.942)	-
- Dividendos		-	-
- Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II-III+IV)		(48.518)	(4.600.936)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.103.754	6.704.690
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.055.236	2.103.754

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

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

1. Actividad de la Empresa

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007 elevada a público el 11 de julio de 2007 por el notario de Madrid Don Federico Paradero del Bosque. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. En cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, Paseo de la Castellana, número 143, 11ª planta.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
5. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. tiene como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 establece los requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

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 (SOCIMI), 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.

Con fecha 9 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El 15 de julio de 2016 la Sociedad se ha incorporado y por tanto ha iniciado su cotización en el mercado alternativo bursátil, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en 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. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración 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 R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.
- 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 el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2016.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha 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 cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2 y 4.4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.4)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 7.3)

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, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, 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.

2.7 Concesión de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

2.8 Cambio de criterio contable

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2.9 Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2016 un fondo de maniobra negativo por 2.559.006 euros, como consecuencia fundamentalmente del vencimiento a corto plazo de parte de las deudas con entidades de crédito. Los Administradores de la Sociedad estiman que el cobro de las rentas de alquiler serán suficientes para hacer frente a los pasivos a corto plazo.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio 2016 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, es la siguiente:

Resultado del ejercicio	5.581.388 euros
A Reserva Legal	558.139 euros
A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	558.138 euros
A distribución de dividendos	4.465.111 euros

El Consejo de Administración estima que la propuesta de aplicación del resultado será aprobada por los accionistas.

Normas de distribución del resultado aplicables a Socimi

Según lo establecido por la normativa en vigor, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- (i) 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.
- (ii) 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 a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) 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.

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 acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto 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 valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 4%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 25 años.

4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo 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.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que 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.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan (véase Nota 6).

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a) 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.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

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, y partidas a cobrar 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.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, la Sociedad viene obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

4.4.2 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 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.

4.4.3 Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto y se imputa a resultados en la vida residual del elemento que cubría. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura o ésta se cancela, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

4.4.4 Instrumentos de Patrimonio

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

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

4.5 Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales 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.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 9 de Septiembre de 2014, y con efectos a partir del 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 Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y 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 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante los ejercicios 2015 y 2016 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI. Tal y como se menciona en la Nota 1, con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad ha iniciado su cotización en el mercado alternativo bursátil, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI.

4.6 Ingresos y gastos

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

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

Las cuentas anuales adjuntas 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con entidades vinculadas. Las operaciones con vinculadas se registran a valores de mercado.

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el

efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.11 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguiente sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, 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 a largo plazo 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 en los ejercicios 2016 y 2015, así como la Información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2016

	Saldo a 01/01/2016	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2016
Coste:				
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	-	183.507.754
Total coste	257.214.008	-	-	257.214.008
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	(41.559.836)	(7.346.039)	-	(48.905.875)
Total Amortización acumulada	(41.559.836)	(7.346.039)	-	(48.905.875)
Deterioros				0
Total inversiones inmobiliarias	215.654.172	(7.346.039)	-	208.308.133

Ejercicio 2015

	Saldo a 01/01/2015	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2015
Coste:				
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	-	183.507.754
Total coste	257.214.008	-	-	257.214.008
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	(34.233.921)	(7.325.915)	-	(41.559.836)
Total Amortización acumulada	(34.233.921)	(7.325.915)	-	(41.559.836)
Deterioros				0
Total inversiones Inmobiliarias	222.980.087	(7.325.915)	-	215.654.172

Con fecha 30 de abril de 2010, la Sociedad adquirió al Banco Sabadell un paquete de inmuebles que incluía 378 oficinas bancarias y 159 plazas de aparcamiento, por un precio total, incluyendo los costes asociados a la transacción, de 412.206.728 euros, constituyéndose, mediante un acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un periodo mínimo de 25 años ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos transmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La Sociedad procedió a realizar el reparto del coste por epígrafe contable, de acuerdo con los valores asignados por el experto independiente que ejecutó la tasación de los mismos en la fecha de adquisición.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicable por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido la estimación de indicios de deterioro realizadas por la Dirección de la Sociedad. Esta estimación calculada a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis en el ejercicio 2016 y en enero de 2017 asciende a 374.003 y 385.409 miles de euros, respectivamente (361.477 miles de euros a cierre del ejercicio 2015), motivo por el cual no se ha registrado ningún deterioro.

La tasación fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad ha sido fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. De acuerdo con la valoración obtenida, la rentabilidad media inicial es de 5,35% ("yield").

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existían elementos totalmente amortizados.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, salvo que las mismas se correspondan con inversiones para sustituir a las enajenadas o tengan relación con la gestión de las propiedades en cartera de la Sociedad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 el Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a inmuebles ubicados por toda la geografía española, cuya distribución, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	A 31 de diciembre de 2016		A 31 de diciembre de 2015	
	Oficinas comerciales	Plazas de parking	Oficinas comerciales	Plazas de parking
Cádiz	1	-	1	-
Málaga	15	1	15	1
Córdoba	1	2	1	2
Huelva	1	-	1	-
Sevilla	4	-	4	-
Resto de Andalucía	1	-	1	-
Andalucía	23	3	23	3
Aragón	2	-	2	-
Canarias	8	1	8	1
Cantabria	1	-	1	-
Castilla La Mancha	1	-	1	-
León	1	-	1	-
Resto de Castilla y León	2	-	2	-
Castilla y León	3	-	3	-
Barcelona	83	84	83	84
Gerona	9	5	9	5
Lérida	3	-	3	-
Tarragona	4	5	4	5
Cataluña	99	94	99	94
Alicante	12	4	12	4
Castellón	3	-	3	-
Valencia	7	11	7	11
Comunidad Valenciana	22	15	22	15
Galicia	4	-	4	-
Madrid	24	9	24	9
Murcia	5	-	5	-
País Vasco	7	-	7	-
Principado de Asturias	14	7	17	7
Total inmuebles	213	129	213	129

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, de la siguiente manera:

	Metros Cuadrados	
	31/12/2016	31/12/2015
Oficinas	76.820	76.820
Aparcamientos	104	104
Total	76.924	76.924

El 96,09% de las oficinas y plazas de aparcamiento se encuentran ocupadas.

Estos inmuebles constituyen la garantía hipotecaria de la financiación descrita en la Nota 11.

En los ejercicios 2016 y 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 20.526.184 y 20.000.576 euros (véase Nota 13.1), respectivamente, y

los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.384.050 y 1.134.624 euros, respectivamente.

6. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2016, la Sociedad tiene contratadas con el arrendatario de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, 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 (en euros):

Arrendamientos Operativos / Cuotas Mínimas	(Euros)	
	2016	2015
Menos de un año	19.863.536	19.863.571
Entre uno y cinco años	79.454.144	79.454.284
Más de 5 años	258.225.968	278.089.994
Total	357.543.648	377.407.849

Como se señala en la Nota 5, el único contrato de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad, en su posición de arrendador, al cierre del ejercicio 2016 es el referente a 213 oficinas y 129 plazas de aparcamiento con el Banco de Sabadell. Dicho contrato tiene un periodo obligatorio de 25 años, a partir de abril de 2010, ampliable en 10 años más a instancia de las partes.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendatario, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones financieras a largo plazo

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

Categorías \ Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar	2.799.777	2.804.449
Total	2.799.777	2.804.449

El importe de esta cuenta se corresponde con el depósito realizado ante organismos oficiales de las cantidades entregadas como fianzas por parte del arrendatario de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad (véase Nota 11.1).

7.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de dicho epígrafe al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la cuenta de reserva de garantía de la deuda que no es de libre disposición en función de lo establecido en el contrato de financiación (véase Nota 11).

7.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Dado que la Sociedad mantiene un único cliente considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo.

- b) **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La Sociedad estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo de los próximos 12 meses. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- c) **Riesgo de tipo de interés:** Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitíguen estos riesgos. En la Nota 9, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.

- d) **Riesgo fiscal:** Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a 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 (véase Nota 3).

En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

8. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que se muestra en el balance, siendo de libre disposición.

9. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés de ciertos préstamos contratados con entidades bancarias referenciados a tipo de interés variable. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor, swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipo de interés.

Ejercicio 2016

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Euros) (Nota 11)
IRS tipo fijo 0,99%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(1.573.386)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(1.123.041)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	36.118.655	09/12/2021	(1.129.088)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	6.521.424	09/12/2021	(207.839)
IRS tipo fijo 1,33%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	52.359.921	09/12/2021	(3.025.595)
Total			166.000.000		(7.058.949)

(1) El importe notional se cancela al mismo ritmo que lo hace el principal del préstamo (véase Nota 11)

Ejercicio 2015

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Euros) (Nota 11)
IRS tipo fijo 0,99%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(1.248.715)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(698.350)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	36.118.655	09/12/2021	(707.011)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	6.521.424	09/12/2021	(128.938)
IRS tipo fijo 1,33%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	52.359.921	09/12/2021	(2.706.182)
Total			166.000.000		(5.489.196)

(1) El importe notional se cancela al mismo ritmo que lo hace el principal del préstamo (véase Nota 11)

La Sociedad ha optado por la contabilización de coberturas que permite el Plan General Contable (véase Nota 4.4.3), designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando, de este modo, las variaciones de flujos por pagos de interés fijando el tipo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, un importe de 7.059 y 5.489 miles de euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, netos de su efecto impositivo al tributar la Sociedad bajo el Régimen SOCIMI.

Según se indica en la nota 4.4.3, se han ajustado las técnicas de valoración que la Sociedad aplica para la obtención del valor razonable de sus derivados para incorporar el ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Capital social

Al cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad ascendía a 7.497.003 euros, representado por 7.497.003 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad estaba participada al 99,99% por la Sociedad Branch Management S.A.P.I., de C.V.

10.2 Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de diciembre de 2016 la reserva legal de la sociedad asciende a 520.493 euros, no encontrándose totalmente constituida.

10.3 Prima de emisión

A 1 de Enero de 2015 la Sociedad tenía una reserva por prima de emisión por un importe total de 80.051.034 euros. Esta prima de emisión trae causa de las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad inscritas en el Registro Mercantil con fecha 21 de mayo de 2010 y el 6 de noviembre de 2013; que fueron desembolsadas íntegramente por el Accionista Branch Management S.A.P.I., de C.V.

Previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la LSC, el Accionista Branch Management S.A.P.I., de C.V. acordó en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 10.800.000 euros.

• 18 de febrero de 2015	5.000.000 euros
• 10 de julio de 2015	4.000.000 euros
• 8 de noviembre de 2015	1.800.000 euros
TOTAL	10.800.000 euros

Durante el ejercicio 2016 no ha habido devoluciones adicionales de la prima de emisión.

10.4 Otras aportaciones de socios.

Con fecha de 28 junio de 2016, el Accionista Branch Management S.A.P.I., de C.V., con la finalidad de dotar a la Sociedad de fondos suficientes para poder atender el pago de diversas obligaciones exigibles en el corto plazo, acordó realizar una aportación a los fondos propios de 1.000.000 euros.

10.5 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

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

10.6 Dividendos

Con fecha 30 de junio de 2016 la Junta de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo por importe de 4.163.942 euros, correspondiente al 80% del resultado del ejercicio 2015, que ha sido satisfecho en su totalidad en el mes de julio 2016.

10.7 Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde que las acciones coticen.

11. Deudas (Largo y Corto Plazo)

11.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2016

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	145.130.904	21.592.395	166.723.299
Derivados (Nota 9)	-	7.058.949	7.058.949
Total	145.130.904	28.651.344	173.782.248

Ejercicio 2015

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	151.509.890	21.597.067	173.106.957
Derivados (Nota 9)	-	5.489.196	5.489.196
Total	151.509.890	27.086.263	178.596.153

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	Total
Deudas con entidades de crédito(1)	6.640.000	6.640.000	6.640.000	126.160.000	146.080.000
Derivados	-	-	-	7.058.949	7.058.949
Otros pasivos financieros	18.792.618	-	-	2.799.777	21.592.395
Total	25.432.618	6.640.000	6.640.000	136.018.726	174.731.344

(1) No incluye el efecto de los gastos de formalización de deuda por importe de 949 miles de euros que minoran la deuda

La sociedad firmó dos préstamos sindicados durante el ejercicio 2010 para financiar la adquisición de la cartera de inmuebles realizada en el ejercicio (véase Nota 5). Ambos préstamos sindicados tenían una duración inicial de 8 años a contar desde la fecha de contratación (30 de abril de 2010) y en los mismos se estableció como garantía hipotecaria el conjunto de inmuebles de los que es propietaria la Sociedad.

Sin embargo, con fecha 22 de octubre de 2013 la Sociedad procedió a la amortización anticipada del capital vivo de uno de estos dos préstamos y adicionalmente, el 9 de Diciembre de 2014 se realizó una novación del préstamo vivo a esa fecha, mediante la cual se incrementó el importe de 148.714 miles de euros a 166.000 miles de euros, se mejoraron las condiciones de tipos de interés y se designó al Banco Santander como banco agente, entre otros cambios.

El importe pendiente al 31 de diciembre de 2016 corresponde a la cantidad dispuesta de dicho préstamo sindicado el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas, las cuales minoran la deuda y son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que la Sociedad tenía pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendía a 949 y 1.210 miles de euros, que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El tipo de interés del citado préstamo sindicado se corresponde al Euribor más un diferencial de mercado. Los intereses devengados durante el ejercicio 2016 han ascendido a 4.065.819 euros, y se encuentran registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 13.3)

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas de la Sociedad, que en opinión de los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se cumplen íntegramente.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del

total de dicho importe, una parte, la correspondiente a dos meses de renta, ha sido depositada en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 7). El resto del importe hasta el total se corresponde con la garantía adicional para el pago de Renta, entregada por el Arrendatario, Banco de Sabadell, de acuerdo con lo provisto en el artículo 36.5 de la LAU y que a 31 de diciembre de 2016 asciende a 18.792.618 euros y que deberá ser devuelta en 2018.

El importe referente a los derivados se corresponde con el valor razonable de los derivados contratados por la Sociedad para cubrir la exposición al tipo de interés variable derivado de los préstamos contratados para financiar los activos que posee la Sociedad (véase Nota 9).

11.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente (en euros)

Ejercicio 2016

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Créditos, derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	8.055.279	-	8.055.279
Total	8.055.279	-	8.055.279

Ejercicio 2015

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Créditos, derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	8.084.236	34.755	8.118.991
Total	8.084.236	34.755	8.118.991

Al cierre del ejercicio 2016, el importe referente a las deudas con entidades de crédito se corresponde con los intereses pendientes de pago de los préstamos contratados por la Sociedad, así como la cuantía del principal a amortizar en el ejercicio 2017.

En cuanto a los créditos, en el ejercicio 2015 se registraba el importe de los suplementos de rentas, contratados con los compradores de los inmuebles para complementar su rentabilidad que fueron satisfechos en el mes de enero de 2016.

11.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (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 período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales (en euros).

	2016	2015
	Días	Días
Período Medio de pago a Proveedores	28	43
Ratio Operaciones Pagadas	28	41
Ratio Operaciones Pendientes Pago	47	69
	Importe	Importe
Total Pagos Realizados	1.025.048	888.315
Total Pagos Pendientes	11.567	73.846

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

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

Se entiende por "Período 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 "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en los ejercicios 2016 y 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones, es de 30 días naturales, salvo pacto entre las partes, quienes podrán ampliar dicho plazo hasta los 60 días naturales.

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	31/12/2016	31/12/2015
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	-	174
Total saldos deudores	-	174
Hacienda Pública acreedora por IVA	29.190	22.715

Hacienda Pública acreedora por Retenciones	2.668	4.929
Otros	1.214	
Total saldos acreedores	33.072	27.644

12.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	5.581.388	5.204.928
Base imponible fiscal	5.581.388	5.204.928
Cuota íntegra: 0% (Nota 4.5)	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

La sociedad cumple con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI para tributar al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

12.3 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 los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12.4. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

La información requerida por la normativa en vigor se incluye dentro del Anexo adjunto a esta memoria de la que forma parte.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 se desglosa por actividad como sigue:

	2016	2015
Ingresos por alquileres (ventas)	19.863.536	19.332.160
Prestación de servicios	662.648	668.416
Total	20.526.184	20.000.576

El desglose, por zona geográfica, de las ventas de la Sociedad es el siguiente:

Comunidad Autónoma	2016	2015
Andalucía	2.092.866	2.036.849
Aragón	238.681	232.292
Canarias	570.860	555.581
Cantabria	64.197	62.478
Castilla La Mancha	123.513	120.207
Castilla y León	622.589	605.925
Cataluña	5.876.211	5.719.215
Comunidad Valenciana	1.279.230	1.244.990
Galicia	844.986	822.370
Madrid	4.535.315	4.413.925
Murcia	681.464	663.224
País Vasco	1.484.156	1.444.431
Principado de Asturias	1.449.469	1.410.673
Total	19.863.536	19.332.160

13.2 Servicios exteriores

El detalle de esta cuenta a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Servicios de profesionales independientes	679.262	480.040
Servicios bancarios	40.723	41.243
Otros servicios	8.448	5.748
Total	728.433	527.031

El importe correspondiente a la cuenta de servicios de profesionales independientes incluye, además de los servicios de asesores externos por la prestación de determinados servicios de gestión relacionados con la Sociedad, al no tener ésta personal propio y los gastos derivados de notarios, asesores, etc, los servicios profesionales relacionados con la salida a cotización de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y que han ascendido a un importe aproximado de 440 miles de euros.

13.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (euros):

	2016		2015	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	150	6.214.857	131	6.335.240

El desglose de los gastos financieros es como sigue:

	2016	2015
Intereses de préstamos (Nota 11.1)	4.065.819	4.615.180
Intereses por derivados	1.888.025	1.557.844
Intereses por gastos de formalización	261.013	154.107
Otros gastos financieros	-	8.109
Total	6.214.857	6.335.240

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

No se han realizado operaciones con entidades vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015, ni existe ningún importe a cobrar o pagar a entidades vinculadas.

14.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los ejercicios 2016 y 2015 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Asimismo, durante ambos ejercicios las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

Los tres Administradores de la Compañía son varones.

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

Al cierre del ejercicio 2016, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

15.1 Personal

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la sociedad no ha tenido empleados.

15.2 Honorarios de auditoría

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

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	25.000	25.000
Otros servicios de verificación	45.000	-
Total Servicios de auditoría y relacionados	70.000	25.000
Otros servicios	45.490	-
Total servicios	115.490	25.000

No se han devengado gastos por otros servicios.

15.3 Garantías

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han prestado avales por parte de la Sociedad, ni se han prestado garantías adicionales a las hipotecarias derivadas de los contratos de financiación.

16. Hechos posteriores al cierre

El 28 de febrero de 2017 la Sociedad ha formalizado un contrato de novación del contrato de financiación suscrito originariamente con diversas entidades financieras el 30 de abril de 2010 y que fue modificado mediante un contrato de novación de fecha 9 de diciembre de 2014 (el "Senior Facility"). El contrato de novación modifica exclusivamente las condiciones del tipo de interés y del plazo de amortización del Senior Facility y amplía su importe en 68.940.000 euros, para llegar a un total de 220.000.000 euros.

Anexo I

Información relativa a la Sociedad ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Descripción	Ejercicio 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	520.493 euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	4.163.942 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	0 euros
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	30 Junio 2016
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	30/Abril/2010
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Anexo II
i) 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. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Anexo II Identificación de Activos

Codiçgo	Direccïon	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
3711	Pl. Octavià,6	8190	Sant Cugat del Vallès	Barcelona	715,01	2	1.795.520
3712	Pl.Francesc Layret,3-(C/San Martí,1	8290	Cerdanyola del Vallès	Barcelona	539,04	27	1.496.748
3715	Anselm Clavé, 35.	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	554,55	0	921.373
3718	Pas. Llorenç Serra, 5-7	8922	Santa Coloma de Gra	Barcelona	380,14	0	913.123
3719	Av. V.Montserrat, 122.	8820	Prat de Llobregat (El)	Barcelona	434,78	0	380.362
3720	Major, 15-17.	8110	Montcada i Reixac	Barcelona	227,03	0	318.158
3721	Av. Barcelona, 21.	819f	Rubí	Barcelona	430,6	10	683.297
3722	Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatg	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	569,23	0	539.550
3727	Rbla., 3.	8130	Santa Perpètua de M	Barcelona	215,8	0	284.050
3731	Av. Pi i Margall, 84	8140	Caldes de Montbui	Barcelona	350,75	0	495.036
3732	Mossèn J.Verdaguer, 146	8923	Santa Coloma de Gra	Barcelona	339,64	0	456.063
3733	Av. de Matadepera, 46(cant.Urgell,2	8207	Sabadell	Barcelona	500,05	0	1.201.588
3734	Av. Jaume I, 319	8226	Terrassa	Barcelona	998,67	5	1.179.720
3735	Joan Prim,36 - (C/Tarafa,29)	8400	Granollers	Barcelona	867,72	10	1.898.531
3736	St.Miquel,cantonada Sta.Teresa (1	8120	Llagosta (La)	Barcelona	181,27	0	215.263
3737	Pl. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller,	8440	Cardedeu	Barcelona	247,63	0	306.170
3738	Av. de la Generalitat, 68	8210	Barberà del Vallès	Barcelona	528,69	0	535.570
3739	Av. Onze de Setembre, 2.	8170	Montornès del Vallès	Barcelona	189,9	0	297.405
3740	Ctra.de Cornellà,67 -(C/Llunell,46)	8950	Esplugues de Llobreg	Barcelona	331,15	0	415.106,81
3742	Puig i Cadafalch, 190-192	8303	Mataró	Barcelona	174,99	0	235.520
3749	Rosend Arús, 7. (Josep Prats,3)	8901	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	763,46	5	962.950
3752	Pas. Fabra i Puig, 56-Bjs.1 Y 2	8030	Barcelona	Barcelona	261,75	0	1.114.300
3754	Ctra.de Castellar,7 (Entrada n.25 S	8222	Terrassa	Barcelona	696,38	6	1.008.053
3758	Barcelona, 19	8320	Masnou (El)	Barcelona	230,2	0	459.181
3759	De la Plaça, Cantonada E.Granado	8330	Premià de Mar	Barcelona	287,29	0	529.497
3762	Pl.de la Vila, 17-(Av.Catalunya,56)	8930	Sant Adrià de Besòs	Barcelona	404,34	0	599.036
3765	Pl.Anselm Clavé, s/n	8740	Sant Andreu de la Bar	Barcelona	266,25	0	331.871
3767	Ctra. Coliblanç, 5	8903	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	469,17	0	747.910
3768	Gustavo Adolfo Bècquer, 115-B	8206	Sabadell	Barcelona	248,6	0	373.142
3769	Alfons XII, 71-73.	8912	Badalona	Barcelona	279,64	0	422.842
3770	Pas. Maragall, 156.	8027	Barcelona	Barcelona	234,57	0	639.521
3773	Av. Rovira i Virgili, 5	43002	Tarragona	Tarragona	1011,25	0	3.446.890
3776	Barcelona, 80.	8105	Sant Fost de Campse	Barcelona	203,73	0	207.301
3777	Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebár	17820	Banyoles	Gerona	341,89	0	231.626
3779	Av. Angel Sallent, 121.	8224	Terrassa	Barcelona	205,46	0	262.581
3790	Mn.Jaume Soler,23	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	259,87	0	331.682
3793	Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31)	17220	Sant Feliu de Guíxols	Gerona	185,67	0	306.117
3796	Rbla., 184 (cant.Duran i Sors)	8201	Sabadell	Barcelona	230,05	5	1.121.865
3799	Francesc Layret, 144.	8911	Badalona	Barcelona	144,22	0	352.412
3804	Francesc Macià, 3 baixos	17190	Salt	Gerona	220	0	263.644
3805	Pas. Verdaguèr, 119 - (C/Lleida,2)	8700	Igualada	Barcelona	250,08	0	421.967
3812	Pl.de l'Ajuntament, 5.	8830	Sant Boi de Llobregat	Barcelona	476,08	0	526.740
3814	Anselm Clavé, 27-29.	8902	Hospitalet de Llobregat	Barcelona	199,73	0	214.479
3818	Av. Josep Tarradellas, 89.(Entenza,	8029	Barcelona	Barcelona	364,86	0	824.952
3820	Joan Maragall, 51	17002	Girona	Gerona	243,6	0	1.868.128
3821	Av. Federico Soto, 13	3003	Alicante/Alacant	Alicante	596,81	0	2.492.980
3823	Av. de la Generalitat, 48(Velázquez	8780	Pallejà	Barcelona	490,55	0	373.142
3831	Via Massagué, 105	8201	Sabadell	Barcelona	401,35	0	772.732
3834	Tarragona, 3.	12003	Castellón de la Plana	Castellón	183,05	0	314.261
3839	Pl.Circular,6-(Av.Constitució,13)	30008	Murcia	Murcia	375,94	0	2.311.409
3840	Gabriel Miró, 12	3201	Elche/Elix	Alicante	450	0	1.264.186

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
3844	Pamba de Sant Josep, 75	8002	Barcelona	Barcelona	493,43	0	3.630.651
3846	Príncipe de Viana,72	25008	Lleida	Lérida	309,25	0	547.186
3851	Getafe, 2	28912	Leganés	Madrid	252,7	0	919.060
3856	Mayor, 73	12520	Nules	Castellón	180,6	0	198.177
3859	Pas. Pedro Simón Abril, 2	2003	Albacete	Albacete	971,1	0	1.242.577
3860	Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2)	12550	Almazora/Almassora	Castellón	340,85	0	245.954
3861	Av. Palma de Mallorca, 21, esquina	29620	Torremolinos	Málaga	215,93	0	766.677
3870	Av. del País Valencià, 48.	3801	Alcoy/Alcoi	Alicante	535,8	2	727.998
3875	Av. Constitucion, 65	3400	Villena	Alicante	284,83	0	341.591
3879	Manuel Domínguez Margarit, 1	3690	San Vicente del Rasp	Alicante	217,55	0	302.735
3881	Leon y Castillo, 324-326	35007	Palmas de Gran Can	Las Palmas	694,41	0	1.090.827,70
3883	Padre Manjón, 6-8	3600	Elda	Alicante	255,75	0	355.984
3886	Toledo, 16	28901	Getafe	Madrid	444,54	0	1.108.170
3889	Enrique Larreta, 12.	28036	Madrid	Madrid	369,84	0	1.437.017
3893	Padilla, 239	8013	Barcelona	Barcelona	604,19	0	1.037.157
3899	Jose Laguillo,18	41003	Sevilla	Sevilla	192,16	0	582.485,80
3901	Av. Daniel Gil,20	46870	Ontinyent/Onteniente	Valencia	336,72	0	634.275
3902	Ramón y Cajal,5	46900	Torrent	Valencia	308,46	0	632.843
3903	Pas. de la Sort,23	43830	Torredembarra	Tarragona	214,69	0	305.972
3907	Av.Sant Narcis, 96	17005	Girona	Gerona	232,85	0	271.330
3910	Ctra. de Vic,2	8272	Sant Fruitós de Bages	Barcelona	201,8	0	186.804
3911	Arquitecte Sert,23	8005	Barcelona	Barcelona	197,36	0	449.836
3913	Ctra.Montcada-Esq.c/Vinyals	8221	Terrassa	Barcelona	299,15	0	717.934
3918	Av. Marqués de Castellbell,79	8980	Sant Feliu de Llobreg	Barcelona	233,67	0	241.851
3920	Ctra. Barcelona,144-148	8205	Sabadell	Barcelona	180,85	0	386.962
3924	Calders, 83	8203	Sabadell	Barcelona	123,31	0	234.941
3933	Avila, 90 - cantonada Pere IV, 90	8018	Barcelona	Barcelona	132	0	287.411
3936	Av. Manuel Moreno, 8.	8339	Vilassar de Dalt	Barcelona	168,77	0	131.542
3937	Caspe, 1 / Fatas 2, 1	22002	Huesca	Huesca	340,22	0	338.992
3938	Av. Mare de Deu de Montserrat, 22	8041	Barcelona	Barcelona	188,01	0	314.521
3939	Colon, 26.	36201	Vigo	Pontevedra	541,19	0	3.872.225
3940	Pl.de la Vila, 9	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	541,6	0	557.435
3947	Cami Nou, 116	46910	Benetússer	Valencia	328,32	0	239.081
3954	Av. Manuel Girona, 24	8860	Castelldefels	Barcelona	212,27	0	262.843
3956	Escultor Fco.Salzillo,22-1A.(Pl.S.G	30169	Murcia	Murcia	233	0	186.802
3977	Nou de Sant Pere, 39-41	8221	Terrassa	Barcelona	906,93	0	1.207.145
3985	Sicília, 292.	8013	Barcelona	Barcelona	622,15	0	1.418.876
3995	Nou de Sant Pere, 39 - 1	8221	Terrassa	Barcelona	163,37	0	89.830
4333	Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52)	8221	Terrassa	Barcelona	0	6	62.190
4338	Alcalá, 395. - Gamur,2 - Plazas 8 y	28027	Madrid	Madrid	0	2	42.842
4357	Ctra.Montcada/Carrer Vinyals 159-	8221	Terrassa	Barcelona	0	2	20.730
5260	Navas de Tolosa, 325.	8026	Barcelona	Barcelona	283,95	0	321.312
5261	Av. del Ejercito, 1.	28500	Arganda del Rey	Madrid	258,76	2	697.101
5262	Av. Badajoz, 22 local 1B	28027	Madrid	Madrid	170,5	0	575.281,60
5266	Av. Tarragona, 37-41	8340	Vilafranca del Penedès	Barcelona	232,5	0	380.052
5267	C.Gial. Colón,C-14 Y C15, Playa de	38640	Arona	ta.Cruz Teneri	150,31	0	667.273
5268	Volta, 54. cantonada c/Arquímides	8224	Terrassa	Barcelona	176	0	359.322
5270	Av. General, 37.(Jerez de Caballero	28042	Madrid	Madrid	137	0	414.460,91
5274	Padró, 31.	8690	Santa Coloma de Cer	Barcelona	156,39	0	145.111
5283	Clave, s/n.(Anselm Clave, 3) pl. nº	8211	Castellar del Vallès	Barcelona	0	1	6.910
5974	Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2)	3660	Novelda	Alicante	317,93	0	205.038
6463	Ciut, 42-44 (esq. Coronel Sanfeliu,1	8018	Barcelona	Barcelona	156,71	0	385.574
6707	La Cámara, 45/José Cueto, 2	33401	Avilés	Asturias	1096,63	4	2.480.727
6814	Marqués de Zenete, 12 (Salas Quin	46007	Valencia	Valencia	90,08	0	164.939

Codigo	Direccion	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
6816	Alameda Principal, 51(Trinidad Gru	29001	Málaga	Málaga	525,99	0	1.619.786
6817	Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R.	29601	Marbella	Málaga	542,21	1	2.042.535
6820	Av. Mediterráneo, 22	28007	Madrid	Madrid	359,63	0	1.454.242
6824	Av. Alcalde Clemente Díaz, 4	29640	Fuengirola	Málaga	563,24	0	884.689
6848	Major, 11-13	46980	Paterna	Valencia	250,95	0	444.561
6924	Mossen Jacint Verdaguer, 84-86.	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	322,1	0	338.592
6928	Pl. Santa Ana, 2	5001	Ávila	Ávila	236,14	0	359.612
7485	Pl. de la piña, 7	28340	Valdemoro	Madrid	329,1	0	627.862
7687	Plaza San Jaime, 3	28031	Madrid	Madrid	152,00	0	352.508
7840	Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger F	8812	Sant Pere de Ribes	Barcelona	208,56	0	214.543
7879	Vivaldi/Ruperto Chapí, 3 - PK nº9	3580	Alfàs del Pi (I)	Alicante	0	1	7.767
7889	Av.Camí del Mas,2A,2B/Rd.Sta.Juli	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	493,81	0	779.085
7890	Av.Camí del Mas - PK nº 11-12-13	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	0	3	34.550
7986	Clot, 42-44 - PK nº39	8018	Barcelona	Barcelona	0	1	14.980
8053	Rda. Europa, 533-535 lc 3 cant.Edi	8206	Sabadell	Barcelona	180,02	0	290.222
8256	Av. del Plantío, 18 (La Huerta IV)	28820	Coslada	Madrid	250,1	0	456.537
8301	Av. Pau Picasso, 52 / Av. del Mare	8940	Comellà de Llobregat	Barcelona	361,83	0	571.011
8362	Canónigo, 86	41700	Dos Hermanas	Sevilla	248,69	0	355.296
8370	Caspe, 141	8013	Barcelona	Barcelona	258	0	703.283
8373	Duque de Sèxto, 9 (San Roque,9)	28110	Algete	Madrid	538,39	0	729.443
8416	Av. Gaudí, 28, esc. D, local 1	8100	Mollet del Vallès	Barcelona	143,73	0	165.841
8569	Av. Clemente Díaz, 4-Edif.Tres Cor	29640	Fuengirola	Málaga	206,9	0	444.226
8604	Marqués de Zenete, 12	46007	Valencia	Valencia	98,1	0	179.281
8636	Alameda de Urquijo, 23 / Elcano	48008	Bilbao	Vizcaya	1009,63	0	4.452.586
8654	Pl. Camp de les Peces, 1-2	8150	Parets del Vallès	Barcelona	220,45	0	283.312
8756	Ctra. de Alicante A Ocaña,39	3007	Alicante/Alacant	Alicante	185	0	315.812
8891	Av. del Mar, Local nº5-1 Costa Teg	35509	Tegui	Las Palmas	180,84	0	540.249
9113	Cavallers, 1 (Edif.Central)(Valls, 25)	17200	Palafugell	Gerona	419,04	4	650.328
9262	C.Cial. la Esquina de Puerto Rey	4620	Vera	Almería	354,52	0	566.771
9263	Sta. Eugenia, 86 + plaza parking nº	17005	Girona	Gerona	274,2	1	512.418
9269	Av. Canarias, 154 - Vecindario	35110	Santa Lucía de Tirajar	Las Palmas	206,44	0	378.332
9272	Polig. 23, C, Local 4 / Av. Mediterra	3130	Santa Pola	Alicante	257,53	0	312.703
9307	Fray Juan de Zumárraga, 13	48200	Durango	Vizcaya	298,85	0	662.467
9312	Jovellanos, 8 / Enrique Canga, 43	33206	Gijón	Asturias	1516,05	0	3.654.131
9315	Av. Pablo Iglesias, 13	33205	Gijón	Asturias	241,37	0	566.237
9318	Av. de la Constitución, 43	33208	Gijón	Asturias	264,84	0	602.345
9330	Pl. San Marcelo, 4 / Pilotos Reguei	24002	León	León	1377,71	0	4.335.793
9344	Manuel Llana, 18	33600	Mieres	Asturias	989,07	0	808.613
9346	El Regueral, 15	33710	Navía	Asturias	164,16	0	183.463
9347	Juan XXIII, 26	32003	Ourense	Ourense	491,63	0	972.913
9373	San Fernando, 72	39010	Santander	Cantabria	300,74	0	648.274
9397	Alameda, 12	33770	Vegadeo	Asturias	192,84	0	170.112
9409	Pl. Sara Suárez Solís, 3	33211	Gijón	Asturias	156,31	0	304.042
9418	Coso, 67	50001	Zaragoza	Zaragoza	498,78	0	2.272.263
9421	Pl. Evaristo San Miguel, 10	33202	Gijón	Asturias	195,51	0	888.746
10132	Pl. del Carne, 5-11	25300	Tàrraga	Lérida	226,2	0	292.475
10170	Av. Pais Valenciano, 12-14 Ed. Cer	3580	Alfàs del Pi (I)	Alicante	0	1	7.287
10344	Verge del Pilar/Pl. Catalunya	8650	Sallent	Barcelona	172,22	0	159.223
10422	Mártires, nº 23	28660	Boadilla del Monte	Madrid	107,15	0	304.213,81
10550	Pl. Josep Umbert Ventura, nº 1	8182	Sant Feliu de Codines	Barcelona	142,35	0	179.661
10566	Costa Brava, 109	17411	Vidreres	Gerona	251,95	0	238.957
10617	Ctra. Montcada/C.Ramón i Cajal, 1:	8222	Terrassa	Barcelona	195,37	0	297.132
10636	Av.Carabanchel Alto,s/n, Edif.Madr	28054	Madrid	Madrid	128,97	2	366.736
10813	Marqués Caldes de Montbui, 42	17003	Girona	Gerona	140,4	0	221.348

Codigo	Direccion	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
10864	Velázquez, 50	28001	Madrid	Madrid	1783,07	0	14.179.711
10891	Vitoria, 9-11	9004	Burgos	Burgos	259,57	0	2.488.850
10927	San Mateo 31-33	3012	Alicante/Alacant	Alicante	208,85	0	307.714
10933	Pas. de les Germanies, 46	46700	Gandia	Valencia	1102,14	11	2.279.288
10944	Pl. Santa Isabel, 5	30004	Murcia	Murcia	904,55	0	4.308.612
10947	San Andrés,3	30005	Murcia	Murcia	155,91	0	463.835
10962	Sta. María, 9	11402	Jerez de la Frontera	Cádiz	734,28	0	686.632
10975	Av. Eduardo Dato 97	41005	Sevilla	Sevilla	310,64	0	2.092.837
10977	Rda. De Capuchinos 1	41009	Sevilla	Sevilla	274,26	0	620.276
10985	Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nuc	29004	Málaga	Málaga	200,72	0	165.205
10986	Juan Sebastian Elcano 193	29017	Málaga	Málaga	273,59	0	523.079
10989	Pl. Bailén, 8	29009	Málaga	Málaga	387,54	0	968.307,88
10990	Av. Montemar Av. Carlota Alessanc	29620	Torremolinos	Málaga	356,87	0	555.282,13
10991	Pl.Costa del Sol S/N (Cl Hoyo 2)	29620	Torremolinos	Málaga	746,88	0	1.031.868,81
10992	Santa Marta 8	29006	Málaga	Málaga	246,29	0	928.631,08
10995	Av. De Velazquez 79-81	29004	Málaga	Málaga	545,79	0	1.661.358,62
10996	Av. Benyamina S/N	29620	Torremolinos	Málaga	389,56	0	601.492,98
10998	Av. Condes De San Isidro 6	29640	Fuengirola	Málaga	496,54	0	1.184.057,48
11016	Infante Don Fernando 28	29200	Antequera	Málaga	175,58	0	340.450,92
11019	Rda. de los Tejares 32	14001	Córdoba	Córdoba	393,99	2	2.214.009,13
11023	Vazquez Lopez 9	21001	Huelva	Huelva	381,81	0	866.066,72
11034	Av. de la Libertad, 25	20004	Donostia-San Sebasti	Guipúzcoa	891,46	0	4.955.982,13
11035	Bidebarrieta 7	20600	Eibar	Guipúzcoa	254,6	0	717.310,92
11036	Ps/Colon 27(Luis Mariano, 8)	20302	Irun	Guipúzcoa	280,77	0	846.569,65
11038	General Alava 17-19	1005	Vitoria-Gasteiz	Álava	1061,11	0	5.189.493,36
11047	Isaac Lopez Mendizabal 4	20400	Tolosa	Guipúzcoa	249,58	0	269.688
11053	Policarpo Sanz 3	36202	Vigo	Pontevedra	956,81	0	3.249.977
11055	Progreso 10	27001	Lugo	Lugo	351,72	0	1.058.596
11060	La Marina,17	38002	Santa Cruz de Tenerife	Cruz Teneri	746,61	1	1.300.372
11061	Obispo Rey Redondo 35	38201	San Cristóbal de la Lata	Cruz Teneri	372,12	0	572.193
11066	Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N	35100	San Bartolomé de Tir	Las Palmas	251,09	0	667.334
11067	Av. Mesa Y Lopez 45-47 A Bj L	35010	Palmas de Gran Can	Las Palmas	80,63	0	236.511
11749	Sagunto, Nº 2	28223	Pozuelo de Alarcón	Madrid	293,39	0	809.715
11779	Calabria, Nº 226	8029	Barcelona	Barcelona	336,74	0	754.162
11871	Valencia, 249	8007	Barcelona	Barcelona	240,19	0	2.722.862
11917	Av. Miquel Barceló, 23	43730	Falset	Tarragona	171,8	0	156.503
11935	Molí, 26-36, Local 1 i 2	8950	Esplugues de llobreg	Barcelona	215	0	290.222
12004	La Corredera, 28	30800	Lorca	Murcia	315,14	0	550.166
12067	Av. Artesa, 14	25001	Lleida	Lérida	269,34	0	345.502
12096	Uña, 66	33800	Cangas del Narcea	Asturias	229,06	0	231.170
12097	Fuertes Acevedo, 96	33006	Oviedo	Asturias	322,89	0	512.156
12157	Laguna Del Marquesado, 19 - Villav	28021	Madrid	Madrid	292,69	3	588.881
12215	Ctra. Montcada/C.R. i Cajal,159 (PI	8222	Terrassa	Barcelona	0	1	6.910
12260	Rambra Nova, 103 parking	43001	Tarragona	Tarragona	0	5	63.210
12621	Orense, 17	28020	Madrid	Madrid	475,93	0	4.124.548
12623	Juan Bravo,51	28006	Madrid	Madrid	531,05	0	3.620.530
12627	Sor Angela de la Cruz, 11	28020	Madrid	Madrid	650,06	0	5.496.139
12633	Clara del Rey,36	28002	Madrid	Madrid	388,68	0	1.831.713
12634	Alberto Alcocer,18	28036	Madrid	Madrid	305,29	0	2.284.882
12638	Asturias, 10	33004	Oviedo	Asturias	503,36	3	2.788.404
12640	Alvarez Garaya,12	33206	Gijón	Asturias	496,28	0	1.669.169
12641	Almagro, 11	28010	Madrid	Madrid	711,89	0	4.553.628
12642	Pas. de la Habana,48	28036	Madrid	Madrid	519,01	0	3.696.133
12693	Fdez. Ladreda/Angel Cañedo,10	33011	Oviedo	Asturias	248,76	0	363.038
							208.308.133

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

En el ejercicio 2016, la compañía ha contado con los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito con el Banco de Sabadell, que han ascendido a 19.863.536 € por la parte de alquiler de los locales y a 662.648 € por la repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, otros Impuestos Municipales e Impuesto de Actividades Económicas que según el contrato de alquiler son a cargo del arrendatario.

Los riesgos del negocio que se podrían concretar en riesgos de crédito por parte del arrendador, riesgos de liquidez para hacer frente a compromisos de pago de la actividad y riesgos de tipo de interés se encuentran debidamente cubiertos por la naturaleza del contrato de arrendamiento con el Banco de Sabadell, el análisis de flujos de tesorería efectuado por la empresa y la utilización de un instrumento de cobertura para eliminar la exposición a las variaciones de los tipos de interés.

El periodo medio de pago a proveedores que en el ejercicio 2015 fue de 43 días se ha reducido a 28 días como resultado de la mejora en los flujos de autorización de pagos, con lo que el periodo medio de pagos ya se encuentra dentro del periodo de 30 días marcado por la normativa legal.

En el ejercicio 2016 y siguientes la Sociedad espera continuar con la explotación de sus activos en régimen de arrendamiento.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad completó el proceso de salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

El 28 de febrero de 2017 la Sociedad ha formalizado un contrato de novación del contrato de financiación suscrito originariamente con diversas entidades financieras el 30 de abril de 2010 y que fue modificado mediante un contrato de novación de fecha 9 de diciembre de 2014 (el "Senior Facility"). El contrato de novación modifica exclusivamente las condiciones del tipo de interés y del plazo de amortización del Senior Facility y amplía su importe en 68.940.000 euros, para llegar a un total de 220.000.000 euros.

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo ni ha efectuado en el ejercicio 2016 ninguna operación con participaciones propias.

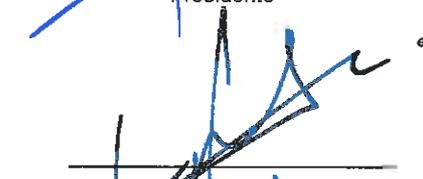
La sociedad no posee ni ha realizado operaciones con acciones propias.

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN.

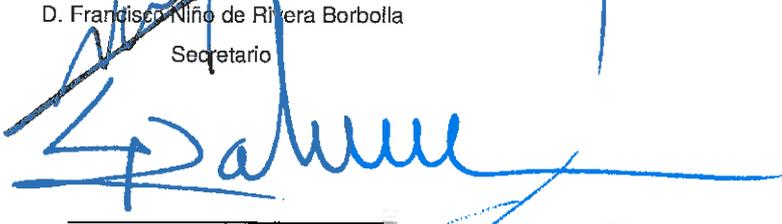
Las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria) correspondientes al ejercicio 2016 de ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A., se extienden en 36 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas los Consejeros:



D. Moisés El-Mann Arazi
Presidente



D. Francisco Niño de Rivera Borbolla
Secretario



D. Gonzalo Robina Ibarra
Consejero

Madrid, a 27 de marzo de 2017

Informe sobre la estructura organizativa de la entidad

ISC Fresh Water Investment SOCIMI S.A.

1. Introducción.

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. El cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Actualmente su actividad principal es la explotación y alquiler de los inmuebles adquiridos al Banco de Sabadell el 30 de abril de 2010, operación en la que se constituyó mediante acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un periodo mínimo de 25 años, años ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos transmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La adquisición de los inmuebles ha sido parcialmente financiada con capitales ajenos a través de dos préstamos sindicados con garantía hipotecaria que actualmente y tras dos operaciones de refinanciación llevadas a cabo por la sociedad consisten en un único préstamo sindicado por importe inicial de 220.000.000 de euros, vencimiento inicial el 20 de diciembre 2021 con posibilidad de extensión hasta el 20 de diciembre de 2023, entidad agente Banco de Santander. El sindicato de bancos lo componen, además del banco agente, Banco de Santander, las siguientes entidades; Unicaja, Bankia, Mora Banc, Bankinter, Banco Popular, Caixabank, Goldman Sachs, BMN y Abanca.

La sociedad encarga tasaciones anuales de sus activos con objeto de determinar el valor razonable de los mismos. Estas tasaciones las realiza un experto independiente no vinculado, CBRE Richard Ellis, de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad es fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad (“yield”) estimada.

2. Estructura organizativa de que dispone la empresa.

La sociedad está regida por un Consejo de Administración formado por tres miembros más un vicesecretario no consejero.

Los Consejeros de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. son los responsables de la formulación de las cuentas anuales y de que las mismas expresen la imagen fiel de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta aplicable a la Sociedad, en la forma y los plazos establecidos en la normativa vigente. En este sentido, los Consejeros son responsables del adecuado registro de las operaciones en los libros de contabilidad, del mantenimiento de la estructura de control interno y contable de la entidad con objeto de prevenir y detectar errores e irregularidades que, en consecuencia, sea suficiente para permitir la elaboración de unas cuentas anuales fiables y de identificar normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad de la Sociedad y asegurarse de su cumplimiento.

Asimismo, los Consejeros son los responsables del diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude, y en la actualidad no conocen la existencia de un fraude o de indicios de fraude que pueda tener un efecto material en las cuentas anuales ni tampoco conocen la existencia de ninguna denuncia de fraude, o de indicios de fraude, que afecten a las cuentas anuales de la Sociedad, realizada por empleados, antiguos empleados, analistas, autoridades reguladoras u otros.

ISC Fresh Water Investment, Socimi S.A. no cuenta con empleados ya que ha optado por externalizar los distintos servicios necesarios tanto para la gestión de la compañía como para la preparación de la información financiera y cumplimiento de las distintas obligaciones de información a los que está sujeta la compañía. Los servicios prestados por estas entidades se realizan en base a los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la supervisión y control del Consejo de Administración.

Estas entidades son:

- 2.1. Banco de Sabadell
- 2.2. Intertrust Management Spain S.L.
- 2.3. Consultoría XFN, S.C. (“ExeFin”)
- 2.4. Uría & Menéndez Abogados, S.L.P. (“Uría”)
- 2.5. CBRE Valuation Advisory S.A.
- 2.6. Renta 4 Corporate, S.A. (“Renta 4”)
- 2.7. Deloitte, S.L. (“Deloitte”)

A continuación se describen las funciones que realizan los distintos agentes.

2.1. Banco de Sabadell - Gestión de inmuebles.

De acuerdo con el contrato de arrendamiento firmado con el Banco de Sabadell, éste se ocupa de la gestión diaria de los inmuebles, pagos de impuestos relacionados con la propiedad del inmueble (IBI, Tasas de Basuras), gastos de comunidad de cada uno de los locales, contratación de seguros de los inmuebles y seguimiento de cualquier incidente que se pueda ocasionar. Asimismo, se ocupa de las relaciones con las comunidades de propietarios de cada local, siempre informando y solicitando la autorización de la propiedad en todos aquellos asuntos en que sea necesario.

Banco de Sabadell es igualmente responsable de la contratación de los seguros de los inmuebles.

En virtud del acuerdo de facturación firmado entre Banco de Sabadell y la sociedad, Banco de Sabadell emite por cuenta de ISC las facturas de renta trimestrales así como las facturas mensuales de repercusión de gastos de comunidad e impuestos.

Banco de Sabadell prepara un informe trimestral sobre los inmuebles de los que es arrendataria, indicando gastos incurridos, por cada inmueble, obras de mejora que se estén acometiendo en cada una de ellos, estado de los inmuebles, grado de ocupación, subarriendo.

Dicho informe se envía a Uría y a Intertrust Management Spain quienes lo remiten al Consejo de Administración y a ExeFin.

2.2. Intertrust Management Spain S.L. - Gestión administrativa, contable, fiscal, tesorería, prevención de blanqueo de capitales

Intertrust Management Spain, S.L. es una sociedad dedicada, entre otras, a prestar servicios de dirección y gestión corporativa.

Su relación con ISC Fresh Water Investment, SOCIMI, S.A. se inicia en el ejercicio 2011.

Las tareas a cargo de Intertrust Management Spain S.L. son las siguientes:

- Gestión contable: Grabación de contabilidad, preparación de Libros Oficiales y Cuentas Anuales.
- Gestión fiscal: preparación y presentación de las declaraciones de impuestos de la sociedad, en coordinación con los asesores fiscales y el Consejo de Administración.
- Preparación de estados financieros periódicos para el Consejo de Administración de la Compañía.
- Gestión de tesorería: Control de cobros de rentas de alquiler y pagos a los distintos proveedores. El proceso de pagos a proveedores siempre exige la existencia de un contrato en vigor y la aprobación por parte del Consejo de Administración.
- Preparación de estados de tesorería tanto prospectivos como retrospectivos que permiten al Consejo de Administración evaluar el estado de liquidez de la compañía.
- Coordinación con Banco de Sabadell en las relaciones con ISC.
- Coordinación con los asesores financieros de la compañía ExeFin y el Banco Agente del préstamo sindicado, Banco de Santander, en todo lo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones del contrato de financiación.
- Cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de blanqueo de capital de acuerdo con el Manual. En este sentido se ha nombrado un órgano de control interno que ha sido notificado al Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias de España y cuyo representante es el Secretario del Consejo de Administración, Don Francisco Niño de Rivera.

- Intertrust Management Spain prepara la información que la compañía deba proporcionar en virtud de su condición de entidad cotizada en el MAB. Una vez revisada y confirmada la documentación por el Consejo de Administración se remite al organismo pertinente.

2.3. Consultoría XFN, S.C. (“ExeFin”). - Asesores financieros.

ExeFin, es una sociedad dedicada a prestar servicios de banca de inversión con sede en México, y es el asesor financiero de Branch Management S.A.P.I. de C.V. Junto con los asesores legales de la compañía (Uría) ha estado implicado en la novación del contrato de financiación de ISC Fresh Water, a través de la cual los resultados de la Sociedad han mejorado significativamente.

Se encarga de la preparación periódica de los informes de cumplimiento de los *covenants* en el marco del Contrato de Financiación Senior a partir de la información contable recibida de Intertrust Management Spain y la información relativa a los inmuebles, que con periodicidad trimestral prepara el Banco de Sabadell informando al Consejo de Administración de cualquier incumplimiento que se pueda producir. Dichos informes son revisados y aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad, previo a su entrega a Banco Santander, como Banco Agente de la Financiación Senior.

2.4. Uría & Menendez.- Asesores legales y fiscales

El despacho de abogados Uría Menéndez Abogados, S.L.P. (“UM”) es el asesor legal y fiscal de la Compañía. UM desempeña, adicionalmente, la labor de coordinar la Secretaria del Consejo de la Sociedad y de supervisar todos los aspectos de Gobierno Corporativo.

UM ha estado involucrado en todas las operaciones de la Sociedad desde que ésta fue adquirida por Branch, como por ejemplo, la venta de las sucursales durante el periodo de 2013-2014, la novación del Contrato de Financiación Sénior y en la formulación de consultas a la Dirección General de Tributos en relación con diversas cuestiones tributarias.

Asimismo, el despacho ha gestionado la comunicación de la opción del régimen y mantiene una colaboración fluida y constante con el resto de asesores de la compañía (ExeFin, e Intertrust Management Spain) con la finalidad de verificar periódicamente que se cumplen los requisitos legales y fiscales en relación con la aplicación del régimen fiscal especial.

2.5. CBRE Richard Ellis.- Valoraciones de Inmuebles

ISC Fresh Water tiene un contrato con CBRE Richard Ellis para realizar de forma periódica valoraciones de los activos con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación con el sindicato de bancos.

2.6. Renta 4. Asesor Registrado.

Con fecha 24 de febrero de 2016, la sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate S.A. como asesor registrado en el proceso para incorporación al MAB y al mantenimiento de la misma.

Igualmente, Renta 4, realizará las funciones de agente y proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

2.5. Deloitte. Auditor de la compañía.

Deloitte S.A. es el auditor de la compañía desde su constitución, habiendo emitido informes anuales desde dicha fecha.

Con motivo de la incorporación de la compañía al MAB, además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros al 30 de junio.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

3. Comunicaciones al mercado

Como se indica en el apartado 2.2. Intertrust Management Spain, se encarga de la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB. Dicha información se remite en primera instancia a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 7_2016 deban hacerse.

Tanto el vicesecretario no consejero del Consejo de Administración como Intertrust Management Spain S.L. preparan dicha información para que una vez revisada y confirmada por el Consejo se publique en la página web.

Intertrust Management Spain S.L. es responsable del envío de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por lo tanto es igual que la enviada al Mercado.

4. Análisis de riesgos del negocio

Los riesgos del negocio que se pueden concretar en riesgos de crédito por parte del arrendador, riesgos de liquidez para hacer frente a compromisos de pago de la actividad y riesgos de tipo de interés.

4.1. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas lo cual unido a la calificación crediticia de su único cliente Banco de

Sabadell implican que es riesgo no sea significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

4.2. Riesgo de liquidez.

El contrato de arrendamiento con el Banco de Sabadell contempla el cobro de las rentas de alquiler aun cuando el Banco de Sabadell no ocupe los locales o los haya cedido en subarriendo, por lo que la sociedad estima que la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permiten la adecuada gestión del fondo de maniobra a los próximos ejercicios.

Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

4.3. Riesgo de tipo de interés.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Los contratos de cobertura contratados por la Sociedad han sido designados como cobertura contable y altamente efectivos tanto prospectiva como retrospectivamente, por lo tanto la variación de valor razonable de estos derivados se registra íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.