



Madrid, 30 de abril de 2018

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 2017 e Informe de Gestión del ejercicio 2017.
- Informe sobre estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios.

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 2017 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 29 de septiembre de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por lo tanto, durante el ejercicio 2017, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

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

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas) situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 200.982 miles de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- Los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- Tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- Valor residual del activo al final del período de proyección, y
- Tasa de salida "exit yield".

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, hemos analizado y concluido sobre:

- La razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- Los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- La tasa de descuento utilizada comparándola con las tasas medias utilizadas en el mercado.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 5 de las cuentas anuales del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

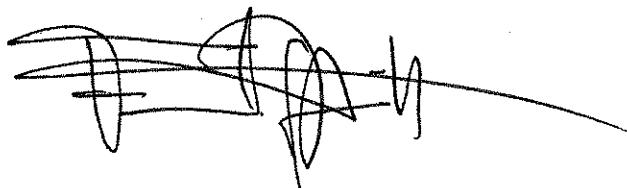
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Fernando García Béato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18142

25 de abril de 2018



DELOITTE, S.L.

2018 N° 01/18/08336
COPIA

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2017 e
Informe de Gestión

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Euros)

| ACTIVO | | Notas de la Memoria | 31/12/2017 | 31/12/2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | Notas de la Memoria | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|---------------------------------------|----------|---------------------|-------------|-------------|--|--------------|---------------------|-------------|------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | | | | | | |
| Inversiones inmobiliarias | | | | | | | | | |
| Terrenos | Nota 5 | 200.982.218 | 208.390.784 | 211.107.910 | PATRIMONIO NETO | | | | |
| Construcciones | | 73.706.254 | 73.706.254 | 73.706.254 | FONDOS PROPIOS- | | | | |
| Inversiones empresas del grupo | Nota 7.1 | 127.275.964 | 134.601.879 | 134.601.879 | Capital | 7.497.003 | 7.497.003 | | |
| Préstamo empresas del grupo | | - | - | - | Capital escriturado | 7.497.003 | 7.497.003 | | |
| Intereses empresas del grupo | | 32.608.789 | 32.608.789 | 32.608.789 | Prima de emisión | 54.251.034 | 69.251.034 | | |
| Inversiones financieras a largo plazo | Nota 7.2 | 32.000.000 | 608.789 | 2.799.777 | Reservas | 980.187 | 432.048 | | |
| Otros activos financieros | | 2.799.777 | 2.799.777 | 2.799.777 | Legal y estatutaria | 1.078.632 | 520.493 | | |
| | | 2.799.777 | 2.799.777 | 2.799.777 | Otras reservas | (88.445) | (88.445) | | |
| | | | | | Resultados de ejercicios anteriores | (41.377.730) | (41.935.668) | | |
| | | | | | Resultados negativos de ejercicios anteriores | (41.377.730) | (41.935.668) | | |
| | | | | | Otras aportaciones de Socios | 1.000.000 | 1.000.000 | | |
| | | | | | Resultado del ejercicio | (1.210.456) | 5.581.388 | | |
| | | | | | AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR- | | | | |
| | | | | | Operaciones de cobertura | Nota 9 | (1.073.129) | (7.058.949) | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | | | |
| | | | | | Deudas a largo plazo | 209.043.527 | 173.782.248 | | |
| | | | | | Deudas con entidades de crédito | 209.043.527 | 173.782.248 | | |
| | | | | | Derivados | 195.774.316 | 145.130.904 | | |
| | | | | | Otros pasivos financieros | 1.073.129 | 7.058.949 | | |
| | | | | | | 12.196.082 | 21.592.395 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | PASIVO CORRIENTE | | | | |
| | | | | | Deudas a corto plazo | 6.776.077 | 5.540.912 | | |
| | | | | | Deudas con entidades de crédito | 241.211 | 165.676 | 13.915.753 | 8.055.279 |
| | | | | | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 241.211 | 165.676 | 13.915.753 | 8.055.279 |
| | | | | | Otros acreedores | - | 3.320.000 | 130.672 | 44.639 |
| | | | | | Otros pasivos financieros | - | 3.320.000 | 84.077 | 11.567 |
| | | | | | Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 6.554.866 | 2.055.236 | 46.595 | 33.072 |
| | | | | | Tesorería | 6.554.866 | 2.055.236 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | TOTAL ACTIVO | 243.166.861 | 216.648.822 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | 243.166.861 | 216.648.822 | | |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EJERCICIO 2017
(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|---|---------------------|----------------|----------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 13.1 | 21.094.878 | 20.526.184 |
| Ventas | | 20.409.821 | 19.863.536 |
| Prestación de servicios | | 685.057 | 662.648 |
| Otros gastos de explotación | | (3.426.050) | (1.384.050) |
| Servicios exteriores | Nota 13.2 | (1.383.469) | (728.433) |
| Tributos | | (2.042.581) | (655.617) |
| Amortización del inmovilizado | Nota 5 | (7.325.915) | (7.346.039) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 10.342.913 | 11.796.095 |
| Ingresos financieros | | | |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | Nota 13.3 | 608.789 | 150 |
| - De Empresas del Grupo | | 608.789 | 150 |
| - De terceros | | 608.789 | 150 |
| Gastos financieros | | | |
| Por deudas con terceros | Nota 13.3 | (12.162.158) | (6.214.857) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (12.162.158) | (6.214.857) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (11.553.369) | (6.214.707) |
| Impuestos sobre beneficios | | (1.210.456) | 5.581.388 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | Nota 12.2 | - | - |
| | | (1.210.456) | 5.581.388 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
 A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
 (Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | | | |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | (1.210.456) | 5.581.388 |
| - Efecto impositivo | | (1.538.511) | (3.457.778) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | (1.538.511) | (3.457.778) |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | | | |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | 7.524.331 | 1.888.025 |
| - Efecto impositivo | | 7.524.331 | 1.888.025 |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | 7.524.331 | 1.888.025 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | 4.775.364 | 4.011.325 |


 Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017
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 2015 | | | | | | | | |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | | | | | | | |
| Operaciones con accionistas | | | | | | | | |
| - Aplicación del resultado del ejercicio 2015 | | | | | | | | |
| - Otras operaciones con accionistas | | | | | | | | |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016 | | | | | | | | |
| Total ingresos y gastos reconocidos | | | | | | | | |
| Operaciones con accionistas | | | | | | | | |
| - Aplicación del resultado del ejercicio 2016 | | | | | | | | |
| - Devolución Prima de Emisión | | | | | | | | |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

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 2017

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017
(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2017 | Ejercicio 2016 |
|---|---------------------|----------------|----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 6.180.739 | 13.110.179 |
| Ajustes al resultado: | | (1.210.456) | 5.581.388 |
| - Amortización del inmovilizado | | 18.879.284 | 13.560.896 |
| - Ingresos financieros | Nota 5 | 7.325.915 | 7.346.039 |
| - Gastos financieros | Nota 13.3 | (608.789) | (150) |
| Cambios en el capital corriente | Nota 13.3 | 12.162.158 | 6.214.857 |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | 10.498 | (49.305) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | (75.535) | 7.361 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 86.033 | (56.666) |
| - Pagos de intereses | | (11.498.587) | (5.982.800) |
| - Cobros de ingresos | | (11.498.587) | (5.982.800) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | | 150 |
| Pagos por inversiones | | (38.076.313) | (3.320.000) |
| - Otros activos financieros | Nota 7.2 | (28.680.000) | (3.320.000) |
| - Otros activos | | (9.396.313) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | | 36.375.204 | (9.838.697) |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | (15.000.000) | 1.000.000 |
| - Aportación de accionistas | Nota 10.4 | - | 1.000.000 |
| - Amortización de instrumentos de patrimonio | Nota 10.3 | (15.000.000) | - |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 55.840.315 | (6.674.755) |
| - Emisión de deudas con entidades de crédito | | 66.300.315 | - |
| - Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | Nota 11.2 | (10.460.000) | (6.640.000) |
| - Devolución y amortización de otras deudas | | - | (34.755) |
| Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio | Nota 10.6 | (4.465.111) | (4.163.942) |
| - Dividendos | | (4.465.111) | (4.163.942) |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | | 4.479.630 | (49.518) |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | | 2.055.236 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | | 6.534.866 |
| | | | 2.103.754 |
| | | | 2.055.236 |

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

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

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 julio de 2007 por decisión de socio único del 6 de julio de 2007 elevada a público el 11 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.

Con fecha 29 de Diciembre de 2017 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración de 27 de diciembre de 2017 por el que se traslada el domicilio de la sociedad a la calle Serrano 41, 4^a planta de Madrid. El cambio de domicilio quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018, Tomo 32.053, Folio 182, Hoja M-438992.

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 sujetas 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 sujetas 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:

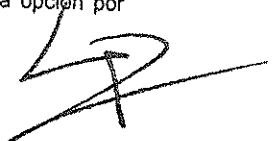
- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado 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 29 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 incorporó y por tanto inició 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 la 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, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 5 de junio de 2017.

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 realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. 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 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, la información contenida en esta memoria referida al ejercicios 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

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 2016.

2.8 Cambio de criterio contable

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

2.9 Fondo de maniobra negativo

La sociedad presenta al 31 de diciembre de 2017 un fondo de maniobra negativo por 7.270.348 euros, como consecuencia fundamentalmente del vencimiento a corto plazo de parte de las deudas con entidades de crédito. Los Consejeros 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 2017 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, pendiente de la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| | |
|---|-----------------|
| A Resultados negativos de ejercicios anteriores | 1.210.456 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, la Sociedad deberá distribuir como dividendos:



- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos 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.
- 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

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

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 2017, 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

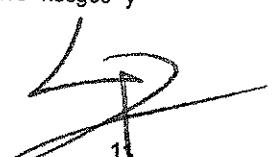
Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

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 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 concurso 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 de situación 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 relativos 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 en 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 temporal 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.

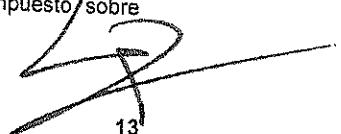
En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance 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 29 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 efectúa desde 2015 sin perjuicio de que, durante el ejercicio 2015, la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Tal y como se menciona en las Notas 1 y 15, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales la Sociedad ya cumple con todos los requisitos exigidos por la norma.

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

Las operaciones con vinculadas se registran a valores de mercado.



14

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.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

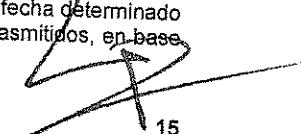
Ejercicio 2017

| | Saldo a 01/01/2017 | Adiciones o Dotaciones | Retiros | Saldo a 31/12/2017 |
|--|-----------------------|---------------------------|---------|-----------------------|
| 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 | (48.905.875) | (7.325.915) | - | (56.231.790) |
| Total Amortización acumulada | (48.905.875) | (7.325.915) | - | (56.231.790) |
| Deterioros | | | | |
| Total inversiones inmobiliarias | 208.308.133 | (7.325.915) | - | 200.982.218 |

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 | | | | |
| Total inversiones inmobiliarias | 215.654.172 | (7.346.039) | - | 208.308.133 |

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 trasmítidos, 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 2017 y 2016 no se ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicado por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido la estimación de indicios de deterioro realizada por la Dirección de la Sociedad. Esta estimación calculada a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2017, asciende a 395.498 miles de euros (385.409 miles de euros en el ejercicio anterior).

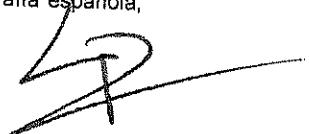
La tasación fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue 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 5.31% ("yield")

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existían elementos totalmente amortizados.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 es la siguiente:



| | Ejercicio 2017 | | Ejercicio 2016 | |
|--------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 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 | 14 | 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 2017 y 2016, de la siguiente manera:

| | Metros Cuadrados | |
|---------------|------------------|------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Oficinas | 76.820 | 76.820 |
| Aparcamientos | 104 | 104 |
| Total | 76.924 | 76.924 |

El 92,02% 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 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 21.094.878 euros y 20.526.184 euros (véase Nota 13.1), respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 10.751.965 euros 8.730.089 euros, respectivamente.

6. Arrendamientos

Al cierre del ejercicio 2017, 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 | 2017 | 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| Menos de un año | 20.409.821 | 19.863.536 |
| Entre uno y cinco años | 81.639.284 | 79.454.144 |
| Más de cinco años | 244.917.852 | 258.225.968 |
| Total | 346.966.957 | 357.543.648 |

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 2017 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 2017 y 2016 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

7.1. Inversiones empresas del grupo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo" al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente, no existiendo ningún importe por este concepto al 31 de diciembre de 2016:

| Categorías/Clases | Inversiones empresas del grupo | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | Creditos, Derivados, otros | |
| | A 31 Diciembre 2017 | |
| Préstamo empresas grupo | | 32.000.000 |
| Int a cobrar empresas grupo | | 608.789 |
| | | 32.608.789 |

El importe de estas cuentas se corresponde con el préstamo concedido por la sociedad al accionista mayoritario (Branch Management, S.A.P.I. de C.V.) con fecha 27 de abril de 2017 y un importe de 32.000.000 euros.

El préstamo devenga intereses a un tipo del 2,8% anual con un periodo de carencia de amortización de principal y pago de intereses hasta el 30 de junio de 2019. Su vencimiento es el 20 de diciembre de 2023.

7.2 Inversiones financieras a largo plazo

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

| Categorías \ Clases | Instrumentos financieros a largo plazo | |
|-------------------------------|--|------------------|
| | Créditos, Derivados y Otros | |
| | 2017 | 2016 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 2.799.777 | 2.799.777 |
| Total | 2.799.777 | 2.799.777 |

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).

7.3 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.

- 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.

- 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 del ejercicio 2018. 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.

- 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 mitiguen 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 la 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).

8. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que se muestra en el balance. El saldo registrado es por completo 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 2017

| | Clasificación | Tipo | Importe Contratado (Euros) | Vencimiento (1) | Valor Razonable (Nota 10) |
|-----------------------|------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|
| IRS tipo fijo 0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 81.595.156 | 05/01/2022 | (411.828) |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 31.875.344 | 05/01/2022 | (161.017) |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 19.734.000 | 05/01/2022 | (99.591) |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 49.335.000 | 05/01/2022 | (246.888) |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 9.867.000 | 05/01/2022 | (50.529) |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 9.867.000 | 05/01/2022 | (28.660) |
| IRS tipo fijo .0,187% | Cobertura de tipo de interés | Variable a Fijo | 14.800.500 | 05/01/2022 | (74.617) |
| Total | | | 217.074.000 | | (1.073.129) |

(1) Cancelable anticipadamente de forma simétrica a la cancelación del préstamo cubierto.

Ejercicio 2016

| | Clasificación | Tipo | Importe Contratado (Euros) | Vencimiento (1) | Valor Razonable (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) Cancelable anticipadamente de forma simétrica a la cancelación del préstamo cubierto.

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 2017 y 2016, un importe de 1.073 y 7.059 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 2017 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.

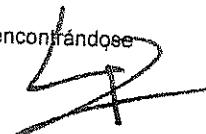
Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad estaba participada al 98,82% por la Sociedad Branch Management S.A.P.I., de C.V.

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 2017, la reserva legal de la sociedad asciende a 1.078.632 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 Único.

Previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la LSC, bien el Accionista Único o bien la Junta General de Accionistas, acordó en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 25.800.000 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 |
| • 5 de junio de 2017 | 15.000.000 euros |
| TOTAL | 25.800.000 euros |

10.4 Otras aportaciones de socios.

Con fecha de 28 junio de 2016, el Accionista Único a dicha fecha, 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

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

Tal y como se menciona en la Nota 6.3, la Junta de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2017 aprobó la distribución de un dividendo por importe de 4.465.111 euros, correspondiente al 80% del resultado del ejercicio 2016. Dicho dividendo fue pagado el 6 de junio de 2017.

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:

1. Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
2. 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluyen las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, cuya difusión ya se ha producido en el plazo de un año desde que las acciones iniciaron la cotización.

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 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2017

| Categorías \ Clases | Pasivos financieros a largo plazo | | |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|
| | Deudas con Entidades de Crédito | Derivados y Otros | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 195.774.316 | 12.196.082 | 207.970.398 |
| Derivados (Nota 9) | - | 1.073.129 | 1.073.129 |
| Total | 195.774.316 | 13.269.211 | 209.043.527 |

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 |

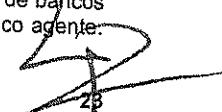
El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | > 4 años | Total |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Deudas con entidades de crédito | 13.195.753 | 13.116.000 | 13.336.000 | 15.122.000 | 154.200.316 | 208.970.069 |
| Derivados | - | - | - | - | 1.073.129 | 1.073.129 |
| Otros pasivos financieros | - | - | - | - | 12.196.082 | 12.196.082 |
| Total | 13.195.753 | 13.116.000 | 13.336.000 | 15.122.000 | 167.469.527 | 222.239.280 |

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.

Con fecha 22 de octubre de 2013 la Sociedad procedió a la amortización anticipada del capital vivo de unos 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 tipo de interés y se designó Banco de Santander como banco agente, entre otros cambios.

Posteriormente, el 3 de marzo de 2017 se ha incrementado el principal del préstamo en 68.940 miles de euros hasta la cifra de 220.000 miles de euros, modificando también la composición del sindicato de bancos y mejorando las condiciones financieras del mismo. El Banco Santander S.A. continúa como banco agente.



Los Administradores han analizado dicha novación tratándola contablemente como una extinción de la misma, registrando los gastos de formalización del préstamo anterior, por importe de 949 miles de euros, en el epígrafe de "Gastos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El importe pendiente al 31 de diciembre de 2017 corresponde a la cantidad dispuesta de dicho préstamo sindicado el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas, los 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 2017 y 2016 ascendía a 2.640 y 949 miles de euros, que, de acuerdo a la normativa contable, se consideran costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y son 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 2017 han ascendido 3.480.809 euros y se encuentran registrados dentro del epígrafe "Intereses de préstamos" de las notas explicativas adjuntas (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 Administradores al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 asciende a 9.396.307 euros y que deberá ser devuelta en los siguientes plazos:

- 2.698.155 euros el 15 de enero de 2024.
- 2.000.000 euros a partir del segundo trimestre de 2024 en 16 pagos trimestrales de 125.000 euros cada uno.
- 4.698.152 euros a partir del segundo trimestre de 2033 en 8 pagos trimestrales de 587.269 euros.

Todas las cantidades anteriores devengarán un interés anual del 1,8% iniciándose el devengo en la fecha de la restitución de garantía adicional inmediatamente anterior. En el caso del primer pago a realizar el 215 de enero de 2024, El devengo de intereses se inicia en la fecha 3 de marzo de 2017, fecha en que se produce el pago del 50% de la garantía adicional pendiente según la modificación del contrato con el Banco de Sabadell de fecha 1 de marzo de 2017 que contempla la modificación en las condiciones de restitución de la garantía adicional que hasta la fecha estaba fijada el 30 de abril de 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).

A 31 de diciembre de 2017 se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto, intereses pendientes de pago por importe de 1.129.753 euros.

11.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros)



24

Ejercicio 2017

| Categorías \ Clases | Pasivos financieros a corto plazo | | |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | Deudas con Entidades de Crédito | Créditos, derivados y otros | Total |
| Débitos y partidas a pagar | 13.915.753 | - | 13.915.753 |
| Total | 13.915.753 | - | 13.915.753 |

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 |

Al cierre del ejercicio 2017, 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 los siguientes 12 meses.

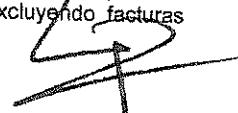
11.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

| | 2017 Días | 2016 Días |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Periodo Medio de pago a Proveedores | 25 | 28 |
| Ratio Operaciones Pagadas | 27 | 28 |
| Ratio Operaciones Pendientes Pago | 3 | 47 |
| | Importe | Importe |
| Total Pagos Realizados | 643.707 | 1.025.048 |
| Total Pagos Pendientes | 56.577 | 11.567 |

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación, excluyendo facturas pendientes de recibir.



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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2017 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

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):

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|---------------|---------------|
| Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC | 33.355 | 29.190 |
| Hacienda Pública acreedora por Retenciones | 13.240 | 2.669 |
| Otros | - | 1.214 |
| Total | 46.595 | 33.072 |

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 | |
|---|--------------------|------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Resultado contable antes de impuestos | (1.210.456) | 5.581.388 |
| Base imponible fiscal | (1.210.456) | 5.581.388 |
| Cuota íntegra: 0% (Nota 4.5) | - | - |
| Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades | - | - |

La totalidad de las rentas de los ejercicios 2017 y 2016 cumplen los requisitos para estar bajo en régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0.

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 2017 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 de los Anexos adjuntos a esta memoria de la que forman 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 2017 y 2016 se desglosa por actividad como sigue (en euros):

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos por alquileres (ventas) | 20.409.821 | 19.863.536 |
| Prestación de servicios | 685.057 | 662.648 |
| Total | 21.094.878 | 20.526.184 |

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

| Comunidad Autónoma | 2017 | 2016 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Andalucía | 2.150.421 | 2.092.866 |
| Aragón | 245.244 | 238.681 |
| Canarias | 586.560 | 570.860 |
| Cantabria | 65.962 | 64.197 |
| Castilla La Mancha | 126.910 | 123.513 |
| Castilla y León | 639.710 | 622.589 |
| Cataluña | 6.037.849 | 5.876.211 |
| Comunidad Valenciana | 1.314.409 | 1.279.229 |
| Galicia | 868.223 | 844.986 |
| Madrid | 4.660.034 | 4.535.315 |
| Murcia | 700.203 | 681.464 |
| País Vasco | 1.524.968 | 1.484.156 |
| Principado de Asturias | 1.489.328 | 1.449.469 |
| Total | 20.409.821 | 19.863.536 |

13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|----------------|
| Servicios de profesionales independientes | 1.295.146 | 679.262 |
| Servicios bancarios | 82.488 | 40.723 |
| Otros servicios | 5.835 | 8.448 |
| Total | 1.383.469 | 728.433 |

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 esta personal propio y los gastos derivados de notarios, asesores, etc, los servicios profesionales relacionados con la novación de la financiación de la Sociedad en marzo de 2017 que han ascendido a 1.174 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):

| | 2017 | | 2016 | |
|--|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Ingresos Financieros | Gastos Financieros | Ingresos Financieros | Gastos Financieros |
| Aplicación del método del tipo de interés efectivo | 608.789 | 12.162.158 | 150 | 6.214.857 |

El desglose de los gastos financieros del ejercicio es como sigue:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Intereses de préstamos | 3.480.809 | 4.065.819 |
| Intereses por derivados | 7.524.331 | 1.888.025 |
| Intereses por gastos de formalización | 1.116.142 | 261.013 |
| Otros gastos financieros | 40.876 | - |
| Total | 12.162.158 | 6.214.857 |

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, se ha concedido un préstamo al accionista mayoritario Branch Management SAPI de C.V. por un importe de 32.000.000 euros. Los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 608.789 euros.

14.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a su Órgano de Administración. Tampoco ha concedido ningún anticipo o crédito ni ha contraído obligación alguna por pensiones y seguros de vida respecto a dicho Órgano de Administración.



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

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no ha satisfecho importe alguno en concepto de prima de responsabilidad civil por los Administradores.

Los tres miembros del Consejo de Administración 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 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros de 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 2017 y 2016, la Sociedad no ha tenido empleados.

15.2 Garantías

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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.

15.3 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, 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 (en euros):

| Descripción | Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas | |
|--|---|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Servicios de Auditoría | 25.250 | 25.000 |
| Otros servicios de verificación | 15.766 | 45.000 |
| Total servicios de auditoría y relacionados | 41.016 | 70.000 |
| Otros servicios | - | 45.490 |
| Total Servicios | 41.016 | 115.490 |

No se han devengado gastos por otros servicios.

16. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2017 que tengan una incidencia significativa en la presente memoria.



Anexo I

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

| Descripción | Ejercicio 2017 |
|---|---|
| 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% | Ejercicio 2016: 1.078.632 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% | 30/06/2016: 4.163.942 euros (ejercicio 2015) 05/06/2017: 4.465.111 euros (ejercicio 2016) |
| 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% | 18/02/2015: 5.000.000 euros (ejercicio 2015) 10/07/2015: 4.000.000 euros (ejercicio 2015) 08/11/2015: 1.800.000 euros (ejercicio 2015) 05/06/2017: 15.000.000 euros (ejercicio 2017) |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | Ver apartados c) y d) |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | 30/04/2010 Ver Anexo II |
| 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

| Código | Dirección | CP | Ciudad | Provincia | Surface Sqm (Local comercial) | Parking | Valor Contable |
|---|-----------|-------|------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|-------------------|
| 3711 R. Octavià,6 | | 8190 | Sant Cugat del Vallès | Barcelona | 715,01 | 2 | 1.727.835 |
| 3712 P.Francesc Layret,3-(C/San Martí,57) | | 8290 | Cerdanyola del Vallès | Barcelona | 539,04 | 27 | 1.440.305 |
| 3715 Anselm Clavé, 35. | | 8940 | Cornellà de Llobregat | Barcelona | 554,55 | 0 | 886.645 |
| 3718 Pas. Llorenç Serra, 5-7 | | 8922 | Santa Coloma de Gramanet | Barcelona | 380,14 | 0 | 878.697 |
| 3719 Av. V.Montserrat, 122. | | 8820 | Prat de Llobregat (E) | Barcelona | 434,78 | 0 | 366.024 |
| 3720 Major, 15-17. | | 8110 | Montcada i Reixac | Barcelona | 227,03 | 0 | 306.165 |
| 3721 Av. Barcelona, 21. | | 8191 | Rubi | Barcelona | 430,6 | 10 | 657.535 |
| 3722 Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatge, 1) | | 8970 | Sant Joan Despí | Barcelona | 569,23 | 0 | 519.229 |
| 3727 Rbla., 3. | | 8130 | Santa Perpètua de Mogoda | Barcelona | 215,8 | 0 | 273.357 |
| 3731 Av. Pi i Margall, 84 | | 8140 | Caldes de Montbui | Barcelona | 350,75 | 0 | 476.370 |
| 3732 Mossén J.Verdaguer, 146 | | 8923 | Santa Coloma de Gramanet | Barcelona | 339,64 | 0 | 436.860 |
| 3733 Av. de Matadepera, 46(cant.Urgell,2) | | 8207 | Sabadell | Barcelona | 500,05 | 0 | 1.155.309 |
| 3734 Av. Jaume I, 319 | | 8226 | Terrassa | Barcelona | 998,67 | 5 | 1.135.248 |
| 3735 Joan Prim,36 - (C/Tarafa,29) | | 8400 | Granollers | Barcelona | 867,72 | 10 | 1.826.953 |
| 3736 St.Miquel,cantonada Sta.Teresa (15) | | 8120 | Llagostera (La) | Barcelona | 181,27 | 0 | 207.173 |
| 3737 P. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller, s/n) | | 8440 | Cardedeu | Barcelona | 247,63 | 0 | 293.674 |
| 3738 Av. de la Generalitat, 69 | | 8210 | Barberà del Vallès | Barcelona | 528,69 | 0 | 515.377 |
| 3739 Av. Onze de Setembre, 2. | | 8170 | Montornès del Vallès | Barcelona | 189,9 | 0 | 286.194 |
| 3740 Ctra.de Cornellà,67 -(C/Llunell,46) | | 8950 | Esplugues de Llobregat | Barcelona | 331,15 | 0 | 399.463 |
| 3742 Puig i Cadafalch, 190-192 | | 8303 | Mataró | Barcelona | 174,99 | 0 | 226.652 |
| 3749 Rossend Arús, 7. (Josep Prats,3) | | 8901 | Hospitalet de Llobregat (L') | Barcelona | 763,46 | 5 | 926.639 |
| 3752 Pas. Fabra i Puig, 56-Bis,1 Y 2 | | 8030 | Barcelona | 261,75 | 0 | 1.078.931 | |
| 3754 Ctra.de Castellar,7 (Entrada n.25 Soler) | | 8222 | Terrassa | Barcelona | 656,38 | 6 | 970.029 |
| 3758 Barcelona, 19 | | 8320 | Masnou (E) | Barcelona | 230,2 | 0 | 441.881 |
| 3759 De la Plaça, Cantonada EGranados | | 8330 | Premià de Mar | Barcelona | 287,29 | 0 | 509.540 |
| 3762 Pl.de la Vila,17 (Av.Catalunya,56) | | 8930 | Sant Adrià de Besòs | Barcelona | 404,34 | 0 | 576.469 |
| 3765 P.Anselm Clavé, s/n | | 8740 | Sant Andreu de la Barca | Barcelona | 266,25 | 0 | 319.358 |
| 3767 Ctra. Colbànic, 5 | | 8903 | Hospitalet de Llobregat (L') | Barcelona | 469,17 | 0 | 719.699 |
| 3768 Gustavo Adolfo Bécquer, 115-B | | 8206 | Sabadell | Barcelona | 248,6 | 0 | 359.067 |
| 3769 Alfons XII, 71-73. | | 8912 | Badalona | Barcelona | 279,64 | 0 | 406.930 |
| 3770 Pas. Maragall, 156. | | 8027 | Barcelona | 234,57 | 0 | 619.218 | |
| 3773 Av. Rovira i Virgili, 5 | | 43002 | Tarragona | Tarragona | 1011,25 | 0 | 3.316.872 |
| 3776 Barcelona, 80. | | 8105 | Sant Fost de Campsentelles | Barcelona | 203,73 | 0 | 199.482 |
| 3777 Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebán) | | 17820 | Banyoles | Gerona | 341,89 | 0 | 222.182 |
| 3779 Av. Àngel Sallent, 121. | | 8224 | Terrassa | Barcelona | 205,46 | 0 | 252.677 |
| 3790 Mn.Jaume Soler,23 | | 8940 | Cornellà de Llobregat | Barcelona | 259,87 | 0 | 319.171 |
| 3793 Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31) | | 17220 | Sant Feliu de Guíxols | Barcelona | 185,67 | 0 | 293.622 |
| 3798 Rbla., 184 (cant.Durán i Sors) | | 8201 | Sabadell | Barcelona | 230,05 | 5 | 1.079.548 |
| 3799 Francesc Layret, 144. | | 8911 | Badalona | Barcelona | 144,22 | 0 | 339.119 |
| 3804 Francesc Macià, 3 balcons | | 17190 | Salt | Barcelona | 220 | 0 | 253.729 |
| 3805 Pas. Verdaguer, 119 - (C/Lleida,2) | | 8700 | Igualada | Barcelona | 250,08 | 0 | 406.063 |
| 3812 Pl.de l'Ajuntament, 5. | | 8830 | Sant Boi de Llobregat | Barcelona | 476,08 | 0 | 506.900 |
| 3814 Anselm Clavé, 27-29. | | 8902 | Hospitalet de Llobregat (L') | Barcelona | 199,73 | 0 | 206.397 |
| 3818 Av. Josep Tarradellas, 89 (Entenza,218) | | 8029 | Barcelona | 364,86 | 0 | 798.778 | |
| 3820 Joan Maragall, 51 | | 17002 | Girona | Gerona | 243,8 | 0 | 1.808.877 |
| 3821 Av. Federico Soto, 13 | | 3003 | Alicante/Alicant | Alicante | 596,81 | 0 | 2.413.581 |
| 3823 Av. de la Generalitat, 48 (Velázquez,2) | | 8780 | Pallejà | Barcelona | 490,55 | 0 | 359.067 |
| 3831 Via Massagué, 105 | | 8201 | Sabadell | Barcelona | 401,35 | 0 | 743.584 |
| 3834 Tarragona, 3. | | 12003 | Castellón de la Plana | Castellón | 183,06 | 0 | 301.410 |
| 3839 P.Circular,6-(Av.Constitución,13) | | 30008 | Murcia | Murcia | 375,94 | 0 | 2.224.296 |
| 3840 Gabriel Miró, 12 | | 3201 | Eche/Bx | Alicante | 450 | 0 | 1.216.421 |



| Código | Dirección | CP | Ciudad | Provincia | Surface Sqm (Local comercial) | Parking | Valor Contable |
|--------|---|-------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------|-------------------|
| 3844 | Rambia de Sant Josep, 75 | 8002 | Barcelona | Barcelona | 493,43 | 0 | 3.515.397 |
| 3846 | Príncipe de Viana,72 | 25008 | Lleida | Lérida | 309,25 | 0 | 526.546 |
| 3851 | Getafe, 2 | 28912 | Leganés | Madrid | 252,7 | 0 | 684.405 |
| 3856 | Mayor, 73 | 12520 | Nules | Castellón | 180,6 | 0 | 190.075 |
| 3859 | Pas. Pedro Simón Abril, 2 | 2003 | Albacete | Albacete | 971,1 | 0 | 1.195.817 |
| 3860 | Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2) | 12550 | Almazora/Almassora | Castellón | 340,85 | 0 | 235.897 |
| 3861 | Av. Palma de Mallorca, 21, esquina Guetaria | 29620 | Torremolinos | Málaga | 215,93 | 0 | 737.723 |
| 3870 | Av. del País Valencià, 48. | 3801 | Alcoy/Alcoi | Alicante | 535,8 | 2 | 700.496 |
| 3876 | Av. Constitución, 65 | 3400 | Villena | Alicante | 284,83 | 0 | 327.624 |
| 3879 | Manuel Domínguez Marganit, 1 | 3690 | San Vicente del Raspeig | Alicante | 217,55 | 0 | 290.357 |
| 3881 | León y Castillo, 324-326 | 35007 | Palmas de Gran Canaria (Las) | Las Palmas | 694,41 | 0 | 1.049.828 |
| 3883 | Padre Manjón, 6-8 | 3600 | Elda | Alicante | 255,75 | 0 | 341.428 |
| 3886 | Toledo, 16 | 28901 | Getafe | Madrid | 444,54 | 0 | 1.066.378 |
| 3889 | Enrique Larreta, 12. | 28036 | Madrid | Madrid | 369,84 | 0 | 1.391.397 |
| 3893 | Padilla, 238 | 8013 | Barcelona | Barcelona | 604,19 | 0 | 1.004.258 |
| 3899 | Jose Laguillo,18 | 41003 | Sevilla | Sevilla | 192,18 | 0 | 563.939 |
| 3901 | Av. Daniel Giró,20 | 46870 | Ontinyent/Onteniente | Valencia | 336,72 | 0 | 608.335 |
| 3902 | Ramón y Cajal,5 | 46900 | Torrent | Valencia | 308,46 | 0 | 608.931 |
| 3903 | Pas. de la Sori,23 | 43830 | Torredembarra | Tarragona | 214,69 | 0 | 293.478 |
| 3907 | Av.Sant Narcís, 96 | 17005 | Girona | Girona | 232,85 | 0 | 262.714 |
| 3910 | Ctra. de Vic,2 | 8272 | Sant Feliu de Bages | Barcelona | 201,8 | 0 | 179.764 |
| 3911 | Arquitecte Sert,23 | 8005 | Barcelona | Barcelona | 197,36 | 0 | 435.551 |
| 3913 | Ctra.Montcada-Esq.c/Vinyals | 8221 | Terrassa | Barcelona | 299,15 | 0 | 690.853 |
| 3918 | Av. Marqués de Castelbell, 79 | 8980 | Sant Feliu de Llobregat | Barcelona | 233,67 | 0 | 232.729 |
| 3920 | Ctra. Barcelona,144-148 | 8205 | Sabadell | Barcelona | 180,85 | 0 | 372.366 |
| 3924 | Calders, 83 | 8203 | Sabadell | Barcelona | 123,31 | 0 | 226.079 |
| 3933 | Avila, 90 - cantonada Pere IV, 90 | 8018 | Barcelona | Barcelona | 132 | 0 | 278.324 |
| 3936 | Av. Manuel Moreno, 8. | 8339 | Vilassar de Dalt | Barcelona | 168,77 | 0 | 126.587 |
| 3937 | Caspe, 1 / Fatas 2, 1 | 22002 | Huesca | Huesca | 340,22 | 0 | 326.217 |
| 3938 | Av. Mare de Déu de Montserrat, 220. | 8041 | Barcelona | Barcelona | 188,01 | 0 | 304.541 |
| 3939 | Colon, 26. | 36201 | Vigo | Pontevedra | 541,19 | 0 | 3.725.915 |
| 3940 | R.de la Vila, 9 | 8182 | Sant Quirze del Vallès | Barcelona | 541,6 | 0 | 536.451 |
| 3947 | Cami Nou, 116 | 46910 | Benetússer | Valencia | 328,32 | 0 | 229.304 |
| 3954 | Av. Manuel Girona, 24 | 8880 | Castelldefels | Barcelona | 212,27 | 0 | 252.936 |
| 3956 | Escultor Fco.Salzillo,22-1A.(Pl.S Ginés) | 30169 | Murcia | Murcia | 233 | 0 | 179.762 |
| 3977 | Nou de Sant Pere, 39-41 | 8221 | Terrassa | Barcelona | 906,93 | 0 | 1.161.612 |
| 3985 | Sicilia, 292. | 8013 | Barcelona | Barcelona | 622,15 | 0 | 1.373.819 |
| 3995 | Nou de Sant Pere, 39 - 1 | 8221 | Terrassa | Barcelona | 163,37 | 0 | 86.442 |
| 4333 | Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52) | 8221 | Terrassa | Barcelona | 0 | 6 | 59.845 |
| 4338 | Alcalá, 395. - Gamur,2 - Riazas 8 y 9. | 29027 | Madrid | Madrid | 0 | 2 | 41.481 |
| 4357 | Ctra.Montcada/Carrer Vinyals 159-167 | 8221 | Terrassa | Barcelona | 0 | 2 | 19.946 |
| 5260 | Navas de Tolosa, 325. | 8026 | Barcelona | Barcelona | 263,95 | 0 | 311.108 |
| 5261 | Av. del Ejercito, 1. | 28500 | Arganda del Rey | Madrid | 258,76 | 2 | 670.823 |
| 5262 | Av. Badajoz, 22 local 1B | 28027 | Madrid | Madrid | 170,5 | 0 | 557.013 |
| 5266 | Av. Tarragona, 37-41 | 8340 | Vilafranca del Penedès | Barcelona | 232,5 | 0 | 365.716 |
| 5267 | C.Cial. Colón,C-14 Y C15, Playa de Américas | 38840 | Arona | Sta.Cruz Tenerife | 150,31 | 0 | 640.087 |
| 5268 | Volta, 54. cantonada c/Arquimedes, 221. | 8224 | Terrassa | Barcelona | 176 | 0 | 345.768 |
| 5270 | Av. General, 37.(Jerez de Caballeros,2) | 28042 | Madrid | Madrid | 137 | 0 | 401.307 |
| 5274 | Padró, 31. | 8690 | Santa Coloma de Cervelló | Barcelona | 156,39 | 0 | 139.637 |
| 5283 | Clave, s/n.(Anselm Clave, 3) pl. nº 15 | 8211 | Castellar del Vallès | Barcelona | 0 | 1 | 6.649 |
| 5974 | Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2) | 3660 | Novelda | Alicante | 317,93 | 0 | 196.657 |
| 6463 | Ctot, 42-44 (esq. Coronel Sanfelix,1) | 8018 | Barcelona | Barcelona | 158,71 | 0 | 373.330 |
| 6707 | La Cámara, 45/José Cueto, 2 | 33401 | Avilés | Asturias | 1096,63 | 4 | 2.387.188 |
| 6814 | Marqués de Zenete, 12 (Salas Quiroga, 8) | 46007 | Valencia | Valencia | 90,08 | 0 | 159.685 |

| Código | Dirección | CP | Ciudad | Provincia | Surface Sqm (Local comercial) | Parking | Valor Contable |
|--------|---|-------|-------------------------|------------|-------------------------------------|---------|-------------------|
| 6816 | Alameda Principal, 51 (Trinidad Grund) | 29001 | Málaga | Málaga | 525,99 | 0 | 1.568.230 |
| 6817 | Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R.Gómez) | 29601 | Marbella | Málaga | 542,21 | 1 | 1.985.365 |
| 6820 | Av. Mediterráneo, 22 | 28007 | Madrid | Madrid | 359,63 | 0 | 1.408.084 |
| 6824 | Av. Alcalde Clemente Diaz, 4 | 29640 | Fuengirola | Málaga | 563,24 | 0 | 851.252 |
| 6848 | Major, 11-13 | 46980 | Paterna | Valencia | 250,95 | 0 | 427.768 |
| 6924 | Mossen Jacint Verdaguer, 84-86. | 8970 | Sant Joan Despí | Barcelona | 322,1 | 0 | 325.820 |
| 6928 | Pl. Santa Ana, 2 | 5001 | Avila | Ávila | 236,14 | 0 | 346.056 |
| 7485 | Pl. de la piña, 7 | 28340 | Valdemoro | Madrid | 329,1 | 0 | 604.192 |
| 7687 | Plaza San Jaime, 3 | 28031 | Madrid | Madrid | 152,00 | 0 | 339.214 |
| 7840 | Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger Flor) | 8812 | Sant Pere de Ribes | Barcelona | 208,58 | 0 | 206.460 |
| 7879 | Vivaldi/Ruperto Chapí, 3 - PK nº9 | 3580 | Alfàs del Pi (I) | Alicante | 0 | 1 | 7.487 |
| 7889 | Av.Cami del Mas,2A,2B/Rd.Sta.Julita,1 | 8192 | Sant Quirze del Vallès | Barcelona | 493,81 | 0 | 749.698 |
| 7890 | Av.Cami del Mas - PK nº 11-12-13 | 8192 | Sant Quirze del Vallès | Barcelona | 0 | 3 | 33.247 |
| 7986 | Ctot, 42-44 - PK nº39 | 8018 | Barcelona | Barcelona | 0 | 1 | 14.520 |
| 8053 | Rda. Europa, 533-535 lo 3 cant. Edimburg | 8206 | Sabadell | Barcelona | 180,02 | 0 | 279.274 |
| 8256 | Av. del Plaítio, 18 (La Huerta IV) | 28820 | Coslada | Madrid | 250,1 | 0 | 439.330 |
| 8301 | Av. Pau Picasso, 52 / Av. del Maresme | 8940 | Cornellá de Llobregat | Barcelona | 361,83 | 0 | 549.473 |
| 8362 | Canónigo, 86 | 41700 | Dos Hermanas | Sevilla | 248,69 | 0 | 340.769 |
| 8370 | Caspe, 141 | 8013 | Barcelona | Barcelona | 258 | 0 | 680.950 |
| 8373 | Duque de Sexto, 9 (San Roque, 9) | 28110 | Algete | Madrid | 538,39 | 0 | 701.940 |
| 8416 | Av. Gaudí, 28, esc. D, local 1 | 8100 | Mollet del Vallès | Barcelona | 143,73 | 0 | 159.565 |
| 8569 | Av. Clemente Diaz, 4-Edif.Tres Coronas | 29640 | Fuengirola | Málaga | 206,9 | 0 | 427.436 |
| 8584 | Marqués de Zenete, 12 | 46007 | Valencia | Valencia | 98,1 | 0 | 173.570 |
| 8636 | Alameda de Urquijo, 23 / Bicano | 48008 | Bilbao | Vizcaya | 1009,63 | 0 | 4.312.111 |
| 8654 | Pl. Camp de les Peces, 1-2 | 8150 | Parés del Vallès | Barcelona | 220,45 | 0 | 272.625 |
| 8758 | Ctra. de Alicante A Ocaña,39 | 3007 | Alcàntera/Alacant | Alicante | 185 | 0 | 305.758 |
| 8891 | Av. del Mar, Local nº5-1 Costa Teguise | 35509 | Teguise | Las Palmas | 180,84 | 0 | 518.241 |
| 9113 | Cavallers, 1 (Edif. Central)(Valls, 25) | 17200 | Palafrugell | Gerona | 419,04 | 4 | 623.777 |
| 9262 | C.Cial. la Esquina de Puerto Rey | 4620 | Vera | Almería | 354,52 | 0 | 543.591 |
| 9263 | Sta. Eugenia, 86 + plaza parking nº 6 | 17005 | Girona | Gerona | 274,2 | 1 | 496.146 |
| 9269 | Av. Canarias, 154 - Vaciñario | 35110 | Santa Lucía de Tirajana | Las Palmas | 206,44 | 0 | 362.924 |
| 9272 | Polig. 23, C, Local 4 / Av. Mediterraneo | 3130 | Santa Pola | Alicante | 257,53 | 0 | 300.894 |
| 9307 | Fray Juan de Zumárraga, 13 | 48200 | Durango | Vizcaya | 298,85 | 0 | 637.596 |
| 9312 | Jovellanos, 8 / Enrique Canga, 43 | 33206 | Gijón | Asturias | 1516,05 | 0 | 3.538.093 |
| 9315 | Av. Pablo Iglesias, 13 | 33205 | Gijón | Asturias | 241,37 | 0 | 548.256 |
| 9318 | Av. de la Constitución, 43 | 33208 | Gijón | Asturias | 264,84 | 0 | 583.217 |
| 9330 | Pl. San Marcelo, 4 / Pilots Regueral | 24002 | León | León | 1377,71 | 0 | 4.198.136 |
| 9344 | Manuel Llaneza, 18 | 33600 | Mieres | Asturias | 989,07 | 0 | 775.616 |
| 9346 | El. Regueral, 15 | 33710 | Navia | Asturias | 164,16 | 0 | 175.958 |
| 9347 | Juan XXIII, 26 | 32003 | Ourense | Orense | 491,63 | 0 | 936.154 |
| 9373 | San Fernando, 72 | 39010 | Santander | Cantabria | 300,74 | 0 | 623.827 |
| 9397 | Alameda, 12 | 33770 | Vegadeo | Asturias | 192,84 | 0 | 163.170 |
| 9409 | Pl. Sara Suárez Solís, 3 | 33211 | Gijón | Asturias | 156,31 | 0 | 292.573 |
| 9418 | Coso, 87 | 50001 | Zaragoza | Zaragoza | 498,78 | 0 | 2.200.123 |
| 9421 | Pl. Evaristo San Miguel, 10 | 33202 | Gijón | Asturias | 195,51 | 0 | 660.524 |
| 10132 | Pl. del Carme, 5-11 | 25300 | Tárrega | Lérida | 226,2 | 0 | 280.535 |
| 10170 | Av. País Valenciano, 12-14 Ed. Centro | 3580 | Alfàs del Pi (I) | Alicante | 0 | 1 | 7.012 |
| 10344 | Verge del Pilar/Pl. Catalunya | 8650 | Sallent | Barcelona | 172,22 | 0 | 153.226 |
| 10422 | Mártires, nº 23 | 28660 | Boadilla del Monte | Madrid | 107,15 | 0 | 292.744 |
| 10550 | Pl. Josep Umbert Ventura, nº 1 | 8182 | Sant Feliu de Codines | Barcelona | 142,35 | 0 | 172.884 |
| 10566 | Costa Brava, 109 | 17411 | Viladres | Gerona | 251,95 | 0 | 228.636 |
| 10617 | Ctra. Montcada/C.Ramón i Cajal, 159-161 | 8222 | Terrassa | Barcelona | 195,37 | 0 | 285.924 |
| 10536 | Av. Carabanchel Alto,s/n, Edif.Madroños3B | 26054 | Madrid | Madrid | 128,97 | 2 | 352.916 |
| 10813 | Marqués Caldes de Montbui, 42 | 17003 | Girona | Gerona | 140,4 | 0 | 214.319 |

| Código | Dirección | CP | Ciudad | Provincia | Surface Sqm (Local comercial) | Parking | Valor Contable |
|--------|--|-------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------|-------------------|
| 10864 | Velázquez, 50 | 28001 | Madrid | Madrid | 1783,07 | 0 | 13.729.429 |
| 10891 | Vitoria, 9-11 | 9004 | Burgos | Burgos | 259,57 | 0 | 2.409.831 |
| 10927 | San Mateo 31-33 | 3012 | Alicante/Alacant | Alicante | 208,85 | 0 | 297.917 |
| 10933 | Pas. de les Germanies, 46 | 46700 | Gandia | Valencia | 1102,14 | 11 | 2.193.168 |
| 10944 | Pl. Santa Isabel, 5 | 30004 | Murcia | Murcia | 904,55 | 0 | 4.146.091 |
| 10947 | San Andrés, 3 | 30005 | Murcia | Murcia | 155,91 | 0 | 446.352 |
| 10962 | Sta. María, 9 | 11402 | Jerez de la Frontera | Cádiz | 734,28 | 0 | 660.699 |
| 10975 | Av. Eduardo Dato 97 | 41005 | Sevilla | Sevilla | 310,64 | 0 | 2.026.194 |
| 10977 | Rda. De Capuchinos 1 | 41009 | Sevilla | Sevilla | 274,26 | 0 | 600.526 |
| 10985 | Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nucleo | 29004 | Málaga | Málaga | 200,72 | 0 | 159.949 |
| 10986 | Juan Sebastián Elcano 193 | 29017 | Málaga | Málaga | 273,59 | 0 | 506.417 |
| 10989 | P. Baileón, 8 | 29009 | Málaga | Málaga | 387,54 | 0 | 937.497 |
| 10990 | Av. Montemar Av. Carlota Alessandri 35 | 29620 | Torremolinos | Málaga | 356,87 | 0 | 534.295 |
| 10991 | Pl.Costa del Sol S/N (Cl Hoyo 2) | 29620 | Torremolinos | Málaga | 746,88 | 0 | 992.902 |
| 10992 | Santa María 8 | 29006 | Málaga | Málaga | 245,29 | 0 | 899.063 |
| 10995 | Av. De Velazquez 79-81 | 29004 | Málaga | Málaga | 545,79 | 0 | 1.608.450 |
| 10998 | Av. Benyamina S/N | 29620 | Torremolinos | Málaga | 389,56 | 0 | 578.759 |
| 10999 | Av. Condes De San Isidro 6 | 29640 | Fuengirola | Málaga | 496,54 | 0 | 1.139.305 |
| 11016 | Infante Don Fernando 28 | 29200 | Antequera | Málaga | 175,58 | 0 | 327.593 |
| 11019 | Rda. de los Tejares 32 | 14001 | Córdoba | Córdoba | 383,99 | 2 | 2.130.358 |
| 11023 | Vazquez Lopez 9 | 21001 | Huelva | Huelva | 381,81 | 0 | 833.346 |
| 11034 | Av. de la Libertad, 25 | 20004 | Donostia-San Sebastián | Guipúzcoa | 891,46 | 0 | 4.769.838 |
| 11035 | Bidebarrieta 7 | 20600 | Eibar | Guipúzcoa | 254,6 | 0 | 690.372 |
| 11038 | Ps/Colon 27(Luis Mariano, 8) | 20302 | Inur | Guipúzcoa | 280,77 | 0 | 814.785 |
| 11038 | General Alava 17-19 | 1005 | Vitoria-Gasteiz | Álava | 1061,11 | 0 | 4.994.573 |
| 11047 | Isaac Lopez Mendizabal 4 | 20400 | Tolosa | Guipúzcoa | 249,58 | 0 | 258.716 |
| 11053 | Policarpo Sanz 3 | 36202 | Vigo | Pontevedra | 956,81 | 0 | 3.127.141 |
| 11055 | Progreso 10 | 27001 | Lugo | Lugo | 351,72 | 0 | 1.018.565 |
| 11060 | La Marina,17 | 38002 | Santa Cruz de Tenerife | Sta.Cruz Tenerife | 748,61 | 1 | 1.251.481 |
| 11061 | Obispo Rey Redondo 35 | 38201 | San Cristóbal de la Laguna | Sta.Cruz Tenerife | 372,12 | 0 | 548.888 |
| 11066 | Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N | 35100 | San Bartolomé de Tirajana | Las Palmas | 251,09 | 0 | 640.148 |
| 11067 | Av. Mesa Y Lopez 45-47 A Bl L | 35010 | Palmas de Gran Canaria (Las) | Las Palmas | 80,63 | 0 | 226.881 |
| 11749 | Sagunto, Nº 2 | 28223 | Pozuelo de Alarcón | Madrid | 293,39 | 0 | 779.185 |
| 11779 | Calabria, Nº 226 | 8029 | Barcelona | Barcelona | 336,74 | 0 | 730.214 |
| 11871 | Valencia, 249 | 8007 | Barcelona | Barcelona | 240,19 | 0 | 2.636.397 |
| 11917 | Av. Miquel Barceló, 23 | 43730 | Falset | Tarragona | 171,8 | 0 | 150.116 |
| 11935 | Mol, 26-36, Local 112 | 8850 | Esplugues de Llobregat | Barcelona | 215 | 0 | 279.274 |
| 12004 | La Corredora, 26 | 30800 | Loira | Murcia | 315,14 | 0 | 527.701 |
| 12067 | Av. Artesa, 14 | 25001 | Lleida | Lérida | 269,34 | 0 | 332.470 |
| 12096 | Uria, 66 | 33800 | Cangas del Narcea | Asturias | 229,06 | 0 | 221.730 |
| 12097 | Fuertes Acevedo, 96 | 33006 | Oviedo | Asturias | 322,89 | 0 | 492.837 |
| 12157 | Laguna Del Marquesado, 19 - Villaverde | 28021 | Madrid | Madrid | 292,69 | 3 | 566.680 |
| 12215 | Ctra. Montcada/C.R. i Cajal,159 (PK 135) | 8222 | Terrassa | Barcelona | 0 | 1 | 6.649 |
| 12260 | Rambia Nova, 103 parking | 43001 | Tarragona | Tarragona | 0 | 5 | 60.854 |
| 12621 | Orense, 17 | 28020 | Madrid | Madrid | 475,83 | 0 | 3.993.572 |
| 12623 | Juan Bravo,51 | 28006 | Madrid | Madrid | 531,05 | 0 | 3.505.559 |
| 12627 | Sor Angela de la Cruz, 11 | 28020 | Madrid | Madrid | 650,06 | 0 | 5.321.670 |
| 12633 | Clara del Rey,36 | 28002 | Madrid | Madrid | 388,68 | 0 | 1.773.557 |
| 12634 | Alberto Alcocer,18 | 28036 | Madrid | Madrid | 305,29 | 0 | 2.212.325 |
| 12638 | Asturias, 10 | 33004 | Oviedo | Asturias | 503,36 | 3 | 2.683.225 |
| 12640 | Alvarez Garaya,12 | 33206 | Gijón | Asturias | 496,28 | 0 | 1.616.164 |
| 12641 | Almagro, 11 | 28010 | Madrid | Madrid | 711,89 | 0 | 4.409.041 |
| 12642 | Pas. de la Habana,46 | 28036 | Madrid | Madrid | 519,01 | 0 | 3.578.781 |
| 12693 | Fdez. Ladreda/Angel Cañedo,10 | 33011 | Oviedo | Asturias | 248,76 | 0 | 349.353 |
| | | | | | | | 200.982.217 |

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

En el ejercicio 2017, la compañía ha contado con los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito con el Banco de Sabadell, que han ascendido a 20.409.821 euros por la parte de alquiler de los locales y a 685.057 euros 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.

Respecto al periodo medio de pago, la sociedad ha realizado la mayor parte de sus operaciones por debajo del máximo legal establecido.

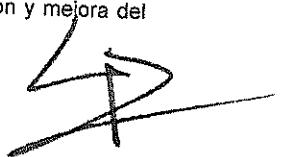
En el ejercicio 2017 y siguientes la Sociedad espera continuar con la explotación de sus activos en régimen de arrendamiento.

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad completó el proceso de obtención de la difusión necesaria de sus títulos.

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo ni ha efectuado en el ejercicio 2017 ninguna operación con participaciones propias.

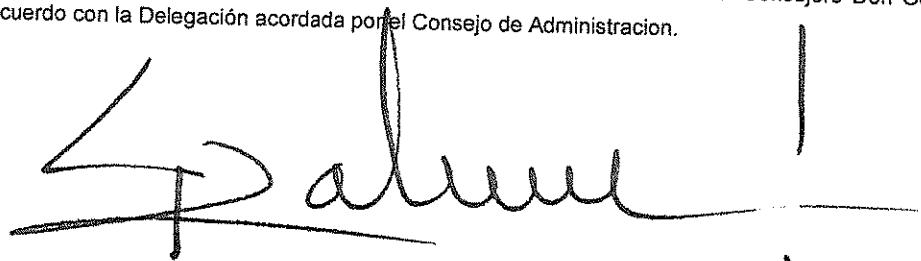
Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 no han acaecido hechos relevantes que afecten a las Cuentas Anuales de la Sociedad a dicha fecha.

El en ejercicio 2017 la Sociedad no ha incurrido en gastos cuyo fin haya sido el de la protección y mejora del medioambiente.



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 2017 de ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. se extienden en 35 hojas de papel común, incluida ésta, firmándolas el Consejero Don Gonzalo Robina de acuerdo con la Delegación acordada por el Consejo de Administración.



D. Gonzalo Robina Ibarra
Consejero Delegado

Madrid, a 28 de marzo de 2018

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 trasmítidos, 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 occasionar. 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.
- 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 Secretaría 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 Senior 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 15/2016 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.