

Barcelona, 25 de abril de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Tander Inversiones SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “Tander”) pone en 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 la 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, adjuntando la versión actualizada de fecha 19 de abril de 2018.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Tander Inversiones SOCIMI, S.A.  
Antoine Chawky  
Presidente del Consejo de Administración

Informe de Auditoría  
emitido por un Auditor Independiente

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

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

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de  
**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.:**

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (la Entidad), 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 Entidad 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 Entidad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2017 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 59.137 miles de euros. La Entidad, tal y como se indica en las Notas 4.3 de las cuentas anuales adjuntas, valora sus inversiones por su precio de adquisición, menos su correspondiente amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Tal y como se indica en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 92,35% del total activo de la Entidad a dicha fecha y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicada, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos revisado el diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan el riesgo asociado al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias y al cálculo de las amortizaciones. Asimismo hemos realizado pruebas de detalle para verificar que operan correctamente.
- Hemos obtenido los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes con objeto de:
  - Comprobar la independencia, competencia y capacidad de los expertos independientes, mediante la obtención de una confirmación.
  - Revisar la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos en sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a las condiciones del mercado.
  - Contrastar y verificar la exactitud de los datos utilizados por los expertos en sus valoraciones.
- Hemos evaluado que en las Notas 4.3 y 8 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

### *Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI*

Tal y como se indica en la Nota 1 de la Memoria de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad 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. 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%, no obstante, ello está sujeto al cumplimiento de determinadas normas que se detallan en la mencionada Nota 1 de la Memoria, las cuales requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección.



La aplicación del régimen fiscal de SOCIMI es un elemento importante que afecta directamente al modelo de negocio de la Entidad y una aplicación incorrecta de su normativa podría tener un efecto significativo en sus cuentas anuales, así como en los rendimientos de los accionistas. Por esta razón, hemos considerado el cumplimiento de este régimen como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, los siguientes:

- Hemos revisado el diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan el riesgo asociado a la aplicación del régimen fiscal de SOCIMI.
- Hemos obtenido de la Dirección de la Entidad y de sus asesores fiscales las informaciones que justifican el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte.
- Hemos analizado, junto con nuestros especialistas fiscales, el grado de cumplimiento de la normativa aplicable a la Entidad en relación al régimen fiscal de SOCIMI.
- Hemos evaluado que la memoria adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

#### *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 Entidad 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 Entidad, 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 Entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la Entidad 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.

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 Entidad 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 Entidad 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 planificada 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.



MAZARS AUDITORES,  
S.L.P.

Año 2018 N° · 20/18/04113  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Barcelona, 24 de abril de 2018

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

ROAC N° S1189

  
\_\_\_\_\_  
Josep Pou  
N° ROAC 15784

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio  
terminado al 31 de diciembre de 2017



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**  
**Balance a 31 de Diciembre de 2017 (Expresado en Euros)**

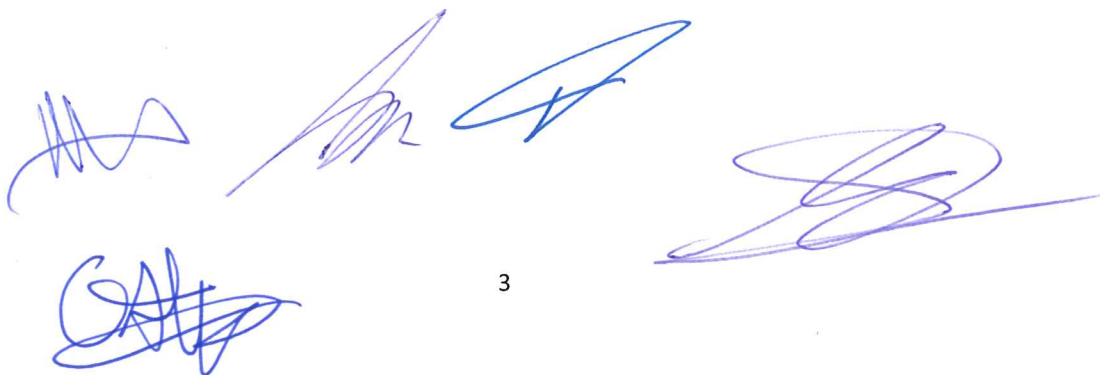
<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la memoria</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>59.701.470</b>	<b>51.734.765</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>		<b>865</b>	<b>1.298</b>
5. Aplicaciones informáticas	6	865	1.298
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>7</b>	<b>16.431</b>	<b>117.046</b>
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	16.431	17.046
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	100.000
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>59.136.955</b>	<b>51.130.787</b>
1. Terrenos	8	40.367.727	33.196.608
2. Construcciones	8	18.769.228	17.934.179
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
2. Créditos a empresas del grupo		-	-
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>547.219</b>	<b>485.634</b>
5. Otros activos financieros	10	547.219	485.634
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.332.017</b>	<b>1.755.154</b>
<b>II. Existencias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
6. Anticipo a proveedores		-	-
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>351.223</b>	<b>81.082</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	101.508	63.763
3. Deudores varios	10	232.396	-
5. Activos por impuesto corriente	14	-	17.319
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	17.319	-
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>10,17</b>	<b>1.270.000</b>	<b>-</b>
2. Créditos a empresas del grupo	10,17	1.270.000	-
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>198</b>	<b>198</b>
5. Otros activos financieros	10	198	198
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>8.316</b>	<b>13.573</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>2.702.280</b>	<b>1.660.301</b>
1. Tesorería	11	2.702.280	1.660.301
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>64.033.487</b>	<b>53.489.919</b>

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.  
Balance a 31 de Diciembre de 2017 (Expresado en Euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la memoria</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>25.281.557</b>	<b>23.173.171</b>
<b>A-1) FONDOS PROPIOS</b>		<b>25.281.557</b>	<b>23.173.171</b>
<b>I. Capital</b>	<b>12</b>	<b>5.242.105</b>	<b>3.670.000</b>
1. Capital escriturado	12	5.242.105	3.670.000
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>12</b>	<b>18.687.620</b>	<b>17.965.917</b>
<b>III. Reservas</b>		<b>643.446</b>	<b>352.223</b>
1. Legal y estatutarias	12	241.369	116.674
2. Otras reservas		402.077	235.549
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>12</b>	<b>(296.208)</b>	<b>-</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>		<b>1.004.594</b>	<b>1.185.031</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>38.202.602</b>	<b>29.846.582</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>		<b>15.300.602</b>	<b>6.944.582</b>
2. Deudas con entidades de crédito	13	14.529.967	6.442.758
5. Otros pasivos financieros	13	770.635	501.824
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>13, 17</b>	<b>22.902.000</b>	<b>22.902.000</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>549.328</b>	<b>470.166</b>
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>		<b>24.045</b>	<b>13.848</b>
2. Deudas con entidades de crédito	13	24.045	13.848
5. Otros pasivos financieros		-	-
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>13, 17</b>	<b>203.576</b>	<b>162.687</b>
<b>V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar</b>		<b>321.707</b>	<b>293.631</b>
3. Acreedores varios	13	238.242	122.777
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	83.465	170.854
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>64.033.487</b>	<b>53.489.919</b>



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017**  
**(Expresado en Euros)**

<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>Notas de la memoria</b>	<b>Ejercicio finalizado el 31.12.2017</b>	<b>Ejercicio finalizado el 31.12.2016</b>
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>3.281.960</b>	<b>3.179.873</b>
b) Prestaciones de servicios	16	3.281.960	3.179.873
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>108.836</b>	<b>-</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		108.836	-
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>(299.651)</b>	<b>(56.918)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		(247.496)	(37.063)
b) Cargas sociales	16	(52.155)	(19.855)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>(641.978)</b>	<b>(742.651)</b>
a) Servicios exteriores		(573.516)	(674.245)
b) Tributos		(68.462)	(67.432)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	(974)
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>		<b>(484.855)</b>	<b>(470.655)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>(132)</b>	<b>-</b>
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		(132)	-
<b>12. Otros resultados</b>		<b>(600)</b>	<b>243.441</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.963.580</b>	<b>2.153.090</b>
<b>13) Ingresos financieros</b>		<b>14.771</b>	<b>3.000</b>
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		14.771	3.000
a1) En empresas del grupo y asociadas		14.286	407
a2) En terceros		485	2.593
<b>14) Gastos financieros</b>	<b>16</b>	<b>(973.757)</b>	<b>(922.965)</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16	(804.698)	(758.245)
b) Por deudas con terceros	16	(169.059)	(164.720)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(958.986)</b>	<b>(919.965)</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.004.594</b>	<b>1.233.125</b>
<b>18. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>(48.094)</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.004.594</b>	<b>1.185.031</b>

4

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017 (Expresado en Euros)

	31.12.2017	31.12.2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.004.594	1.185.031
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>1.004.594</b>	<b>1.185.031</b>



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017  
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 12)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio neto
<b>A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	3.670.000	11.001.000	64.087	-	(237.730)	525.866	15.023.223
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016</b>	3.670.000	11.001.000	64.087	-	(237.730)	525.866	15.023.223
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.185.031	1.185.031
1. Operaciones con socios o propietarios	-	6.964.917	-	-	-	-	6.964.917
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, o	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocic	-	6.964.916,59	-	-	-	-	6.964.917
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	288.136	-	237.730	(525.866)	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	288.136	-	237.730	(525.866)	-
2. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	3.670.000,00	17.965.916,59	352.223,00	0,00	0,00	1.185.031	23.173.171
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017</b>	3.670.000	17.965.917	352.223	-	-	1.185.031	23.173.171
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.004.594	1.004.594
II. Operaciones con socios o propietarios	1.572.105	727.895	-	(296.208)	-	(900.000)	1.103.792
1. Aumentos de capital	1.572.105	727.895	-	-	-	-	2.300.000
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, o	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(900.000)	(900.000)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(296.208)	-	-	(296.208)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocic	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	285.031	-	-	(285.031)	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	285.031	-	-	(285.031)	-
2. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL AL 31-12-2017</b>	5.242.105	18.693.812	637.254	(296.208)	-	1.004.594	25.281.557

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017 (Expresado en Euros)**

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2017	Ejercicio finalizado el 31.12.2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	1.004.594	1.233.125
2. Ajustes del resultado.		1.443.975	953.323
a) Amortización del inmovilizado (+).		484.855	470.654
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6, 7, 8	132	-
g) Ingresos financieros (-).		(14.771)	(3.000)
h) Gastos financieros (+).		973.758	922.965
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	16.3	-	(437.296)
3. Cambios en el capital corriente.		(236.807)	(85.939)
a) Existencias (+/-).		-	1.567
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(270.141)	241.096
c) Otros activos corrientes (+/-).		5.257	(1.013)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		28.077	(327.589)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(878.677)	(1.222.009)
a) Pagos de intereses (-).		(893.448)	(955.349)
c) Cobros de intereses (+).		14.771	3.000
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	(269.660)
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>1.333.084</b>	<b>878.500</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
6. Pagos por inversiones (-).		(9.660.130)	(130.171)
a) Empresas del grupo y asociadas	10, 17	(1.270.000)	-
b) Inmovilizado intangible.	6	-	(1.298)
c) Inmovilizado material.	7	(1.775)	(117.423)
d) Inversiones inmobiliarias.	8	(8.388.332)	-
e) Otros activos financieros.		(23)	(11.450)
7. Cobros por desinversiones (+).		118	-
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	-
e) Otros activos financieros.		118	-
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>(9.660.012)</b>	<b>(130.171)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		2.003.792	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	12	2.300.000	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.	12	(427.263)	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	12	131.055	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		8.265.116	(743.576)
a) Emisión		8.265.116	128.000
2. Deudas con entidades de crédito (+).		8.057.985	-
4. Otras Deudas(+).		207.131	128.000
b) Devolución y amortización de		-	(871.576)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-	(745.576)
4. Otras deudas (-).		-	(126.000)
9. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(900.000)	-
a) Dividendos (-).		(900.000)	-
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>9.368.907</b>	<b>(743.576)</b>
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)</b>		<b>1.041.979</b>	<b>4.753</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.660.301	993.028
Tesorería proveniente de la fusión		-	662.520
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		2.702.280	1.660.301

## **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

### **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (en adelante, "la Sociedad") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo partícipes de la Sociedad RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P. transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del Socio Único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, denominación social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha se procede a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en Sociedad Anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 43895, folio 59, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

La totalidad de las acciones de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización des del día 12 de enero de 2018 en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI.

El objeto social de la sociedad consiste, según sus estatutos modificados con fecha de 12 de septiembre de 2016, con carácter principal, en las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) 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.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.



## **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI a partir del período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016, a través de la comunicación realizada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha de 23 de septiembre de 2016.

### **Régimen de SOCIMI**

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. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

- a) Obligación de objeto social: deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) Requisitos de inversión:
  - Deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 Ley 11/2009.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados 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 11/2009.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados 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 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 hayan 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 la ley 11/2009.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, 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, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y/o de los dividendos procedentes de las participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social. 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



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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 11/2009.

- Los bienes inmuebles que integren el activo, deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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 la aplicación de dicho régimen (periodo transitorio).
- f) Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
  - 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 afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente. El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, y deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social y los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

- g) Obligación de información: las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio

## **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

siguiente. No obstante, el incumplimiento de la obligación de distribución y pago de los dividendos y la exclusión de cotización implicará la pérdida del régimen sin posibilidad de que se subsane.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

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

- el Código de Comercio y restante legislación mercantil,
- el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y sus Adaptaciones sectoriales,
- 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,
- la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en la memoria,
- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas según los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2016 y 2017 se han formulado cuentas anuales normales atendiendo a lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

### **2.2. Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como el resto de la legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el entonces Socio Único en fecha de 16 de junio de 2017.

### **2.3. Principios contables**

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su elaboración.



## **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivos y la presente memoria), se presentan en euros (excepto que se indique lo contrario) siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

### **2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.**

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

#### Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las Inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

#### Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo. El resultado de esta valoración muestra que no ha habido deterioro en el valor de los activos de manera agregada.

#### Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Los Administradores realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. La estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado procedente del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2017.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**2.5. Comparación de la información.**

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio 2016.

**2.6. Agrupación de partidas.**

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**2.7. Corrección de errores**

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

**2.8. Cambios en criterios contables**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales, no se han producido ningún cambio de criterio contable respecto a los aplicados en todo el ejercicio.

**3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

<b>Base de reparto</b>	<b>1.004.594</b>
Aplicación:	
- Reserva Legal	100.459
- Dividendos	904.135

**4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2017 han sido las siguientes:

**4.1. Inmovilizado intangible**

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener en el futuro beneficios o rendimientos económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.



#### Aplicaciones informáticas

Se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas y aplicaciones informáticas siempre que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Su amortización se realiza de forma sistemática, aplicando un criterio lineal en un periodo de tres años.

Los gastos de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones, se registran directamente como gastos del ejercicio en que se incurren.

#### **4.2. Inmovilizado material**

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición o coste de producción, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, si la hubiera.

El coste del inmovilizado material construido por la Sociedad se determina siguiendo los mismos principios que si fuera un inmovilizado adquirido. La capitalización del coste de producción se realiza con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de ampliación, modernización, mejora, sustitución o renovación que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil del bien, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes o elementos sustituidos o renovados.

El coste de adquisición de los inmovilizados materiales que necesitan un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso, incluye los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del elemento. Por el contrario, los intereses financieros devengados con posterioridad a dicha fecha o para financiar la adquisición del resto de elementos de inmovilizado, no incrementan el coste de adquisición y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan.

Los gastos periódicos de conservación, reparación y mantenimiento que no incrementan la vida útil del activo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La amortización se calcula, aplicando sistemáticamente el método lineal sobre el coste de adquisición o producción de los activos menos su valor residual, durante los años de vida útil estimada de los diferentes elementos, según el siguiente detalle (en coeficientes):

	<b>coeficiente anual</b>
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

### 4.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios e instalaciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los edificios que se encuentran arrendados a Sociedad Española de Radiodifusión S.L., Banco Sabadell S.A., Hennes & Mauritz S.L., Futbol Club Merchandising, S.L.U. y Vodafone España, S.A.U. se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Las Inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición.

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 1.584.000 euros.

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza, de forma lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil, según el siguiente detalle:

Los años de vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias son los siguientes (en coeficientes):

	coeficiente anual
Inmuebles para arrendamiento – Santander, Travesera de Gracia, Vía Laietana, Paseo de Gracia 15 y Paseo de Gracia 27	2%
Inmuebles para arrendamiento – Caspe	3,2%
Instalaciones técnicas - Caspe	4% - 13%

### 4.4. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad analiza si existen indicios de que el valor en libros de sus activos materiales excede de su correspondiente importe recuperable, es decir, de que algún elemento pueda estar deteriorado. Para aquellos activos identificados se estima su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. En el caso que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la entidad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

Si el valor recuperable así determinado fuera inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconocería en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y ajustando los cargos futuros en concepto de amortización, en proporción con su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso que fuera necesaria una nueva estimación.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo,



la Sociedad registra la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en ejercicios anteriores y se ajusta, consecuentemente, los cargos futuros por amortización. En ningún caso la mencionada reversión puede suponer un incremento del valor en libros del activo por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido las pérdidas por deterioro de ejercicios anteriores.

#### **4.5. Arrendamientos**

##### Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras. La carga financiera total se distribuye a lo largo del plazo de arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas contingentes son gasto del ejercicio en que se incurre en ellas. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en "Acreedores por arrendamiento financiero". El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

##### Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el periodo del arrendamiento.

##### Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento financiero

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento financiero, el valor actual de los pagos por arrendamiento descontados al tipo de interés implícito del contrato se reconoce como una partida a cobrar. La diferencia entre el importe bruto a cobrar y el valor actual de dicho importe, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que dichos intereses se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

##### Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

#### **4.6. Activos financieros**

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción. A efectos de valoración, la Sociedad clasifica los activos financieros, excepto las inversiones mantenidas en empresas del grupo, multigrupo o asociadas, en la siguiente categoría:

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Fianzas entregadas: Corresponden principalmente a los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas arrendadas, cuyo importe corresponde normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable. Bajo este epígrafe la Sociedad registra las fianzas, recibidas por los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta, depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan.

#### **4.7. Patrimonio neto**

El capital social está representado por participaciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, el importe pagado incluye cualquier coste que sea directamente atribuible, y se deducirá del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

#### **4.8. Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen. A efectos de valoración, la Sociedad clasifica los activos



financieros, en las siguientes categorías:

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Fianzas recibidas: Bajo este epígrafe la Sociedad registra las fianzas recibidas a favor de la Sociedad, constituidas por los arrendatarios de los inmuebles por un importe equivalente a dos meses de renta. Estas fianzas se encuentran depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

#### **4.9. Impuestos corrientes y diferidos**

##### Régimen general

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

#### Régimen fiscal 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 26 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 del Título VI 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.

#### **4.10. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### **4.11. Aspectos medioambientales**

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.



#### **4.12. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

#### **4.13. Combinaciones de negocios**

Conforme a lo establecido en la normativa contable, para las combinaciones de negocios entre empresas del grupo dependientes de una misma sociedad dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán según sus valores contables existentes en las cuentas anuales individuales. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el registro contable por la aplicación de los criterios anteriores, se registrará en una partida de reservas.

Con fecha 14 de noviembre de 2016, quedó inscrita en el Registro Mercantil, la escritura de fusión por absorción, de fecha 7 de noviembre de 2016, entre las sociedades TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. (Sociedad Absorbente) y FOUND INVERSIONES 2014, S.L.U. (Sociedad Absorbida). La actividad principal desarrollada por ésta sociedad es la siguiente:

- a) *la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;*
- b) *la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- c) *la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- d) *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.*

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad, y en particular las actividades propias de las sociedades financieras y del mercado de valores.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional y, en su caso, no podrán iniciarse antes

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las características de la fusión fueron las siguientes:

- a) La operación ha consistido en la fusión por absorción de Tander Inversiones 2013, S.L.U. (Sociedad Absorbente) y Found Inversiones 2014, S.L.U. (Sociedad Absorbida).
- b) Ambas sociedades están íntegramente participadas por el mismo socio único, la Sociedad Gadina Inc, por lo que no procede aumentar el capital social de la sociedad absorbente ni atribuir participaciones en beneficio del socio único de la sociedad absorbida, ni ninguna compensación complementaria de dinero.
- c) La fusión se considera asimilada a la absorción de sociedades íntegramente participadas, que no tiene el carácter de transfronteriza, por lo que no ha sido precisa la emisión de informes de los administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto común de fusión, ni ha sido preciso que el acuerdo de fusión fuera adoptado por el socio único de la sociedad absorbida, bastando el de la absorbente.
- d) Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida se han considerado realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2016.
- e) El proyecto de fusión hace en referencia a los balances a 31 de diciembre de 2015 de ambas sociedades.
- f) No se otorgan derechos especiales.
- g) El objeto de la fusión es la centralización en una misma sociedad la actividad desarrollada por ambas sociedades con el objeto de maximizar los valores económicos de las sociedades y acrecentar la rentabilidad del negocio, maximizando los recursos, aprovechando las sinergias, y dando una imagen más fiel y saneada de la actividad económica de cara al aumento de solvencia. Además, desde el punto de vista comercial, se espera aumentar la capacidad competitiva con una posición más fuerte en el mercado bajo una única marca e imagen en España. Así como, desde el punto de vista de la gestión administrativa, se busca homogeneizar todos los procedimientos de gestión con el fin de rentabilizar los procesos y obtener resultados positivos a la hora de llevar a cabo una gestión empresarial, ahorrar costes de administración, archivos, entregas de diarios y cuentas anuales, gestión financiera, y eliminar duplicidades y obtener una racionalización más adecuada de los costes.
- La fusión se acogió al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, etc. de conformidad con el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, en el Anexo I adjunto a la memoria de las cuentas anuales de 2016, se incluye toda la información requerida por el artículo 86 de la ley del Impuesto de Sociedades.
- h) El detalle del patrimonio absorbido a 1 de enero de 2016 era el siguiente:



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	<b>FOUND INVERSIONES 2014 SLU</b>
Inversiones inmobiliarias	15.891.852
Inversiones financieras a largo plazo	126.118
Activo por Impuesto Diferido	1.081
Deudores comerciales	90.104
Inversiones financieras a corto plazo	198
Periodificaciones a corto plazo	486
Efectivo y otros activos	662.520
Deudas a largo plazo	-126.000
Deudas con empr del grupo largo plazo	-9.000.000
Deudas con empr del grupo corto plazo	-438.813
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-242.629
<b>Patrimonio neto absorbido (registrado como Prima de Emisión)</b>	<b>6.964.917</b>

**5. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

**5.1. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes, para Cadena SER, H&M, FC Barcelona Merchandising y Vodafone España, excepto para Banco Sabadell que su pago se realiza durante los 10 primeros días hábiles del trimestre.

A 31 de diciembre del 2017 no ha habido ningún retraso y los cobros pendientes son menores y de escasa antigüedad.

**5.2. Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de cambio

La sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

## **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Los contratos de arrendamiento firmados entre Tander Inversiones SOCIMI, S.A. y Cadena SER, H&M, Banco Sabadell, FC Barcelona Merchandising y Vodafone España, contempla una actualización anual de las rentas:

- Cadena SER, cada 29 de julio fecha del aniversario del contrato.
- Banco Sabadell, cada 31 de enero.
- H&M, cada 1 de enero.
- Vodafone España, cada 15 de mayo.

### **5.3. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

### **5.4. Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés se produce por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La Sociedad analiza su exposición al tipo de interés de forma continua, calculando el impacto en los flujos de efectivo futuros las variaciones de los tipos de interés. La totalidad de la deuda financiera reflejada en el balance de situación está sometida a tipos de interés variables.

### **5.5. Riesgo fiscal**

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley 11/2009, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados por el tipo general de imposición.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Coste</b>		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
<b>Amortización acumulada</b>		
Saldo inicial	-	-
Dotaciones	(433)	(433)
Saldo final	(433)	(433)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>865</b>	<b>865</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Coste</b>		
Saldo inicial	-	-
Entradas por adquisiciones	1.298	1.298
Saldo final	1.298	1.298
<b>Amortización acumulada</b>		
Saldo inicial	-	-
Dotaciones	-	-
Saldo final	-	-
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>1.298</b>	<b>1.298</b>

**7. INMOVILIZADO MATERIAL**

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
<b>Coste</b>				
Saldo inicial	-	17.423	100.000	117.423
Entradas por adquisiciones	-	3.875	-	3.875
Trasposos	-	-	(100.000)	(100.000)
Salidas, bajas o reducciones	-	(2.420)	-	(2.420)
Saldo final	-	18.878	-	18.878
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo inicial	-	(376)	-	(376)
Dotaciones	-	(2.258)	-	(2.258)
Salidas, bajas o reducciones	-	188	-	188
Saldo final	-	(2.446)	-	(2.466)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	-	<b>16.431</b>	-	<b>16.431</b>

El saldo registrado en Inmovilizaciones en curso correspondía a un anticipo para la adquisición de una finca situada en Travesera de Gracia 171, formalizada bajo escritura pública de fecha 9 de enero de 2017 por un importe de 1.000.000 euros, activo que se encuentra registrado como inversiones inmobiliarias en los estados financieros de 30 de junio de 2017.

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
<b>Coste</b>				
Saldo inicial	-	-	-	-
Entradas por adquisiciones	-	17.423	100.000	117.423
Saldo final	-	17.423	100.000	117.423
<b>Amortización acumulada</b>				
Saldo inicial	-	-	-	-
Dotaciones	-	(376)	-	(376)
Saldo final	-	(376)	-	(376)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	-	<b>17.046</b>	<b>100.000</b>	<b>117.046</b>



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Las inversiones inmobiliarias corresponden, por un lado, a la adquisición por parte de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A., de los siguientes inmuebles:

- El 30 de mayo de 2013, la Sociedad compró a LONGSHORE, S.L. el edificio situado en Caspe 6-20, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 15 de julio de 2013, la Sociedad compró a ISC FRESH WATER INVESTMENT, S.L., la finca situada en Via Laietana, 47, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 28 de octubre de 2013, la Sociedad compró a URBAN MEETING, S.L., la finca situada en Paseo de Gracia, 27, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 9 de enero de 2017, la Sociedad compró a FINCAS BINIARROGA VELL, S.L.U. la finca situada en Travesera de Gracia 171, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 5 de diciembre de 2017, la Sociedad compró a diversos particulares, la finca situada en la Calle Calvo Sotelo 14, Santander, para su posterior arrendamiento

Y, por otro lado, a la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 S.L.U., como consecuencia de la combinación de negocios explicada en la Nota 4.13 de la presente memoria: el 14 de noviembre de 2014, la Sociedad Found Inversiones 2014, S.L. adquirió a BOYSER, S.L., una finca situada en Paseo de Gracia, 15, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

Durante el ejercicio 2013, la sociedad subrogó una serie de contratos de arrendamiento de los inmuebles adquiridos con los anteriores propietarios. Los tres inmuebles se encuentran en la ciudad de Barcelona y los contratos fueron firmados con las siguientes sociedades:

- Contrato con Cadena Ser por el edificio de Caspe 6-12.
- Contrato con Banco Sabadell por el inmueble situado en Via Laietana 47.
- Contrato con H&M por el inmueble situado en Paseo de Gracia 27.

Durante el ejercicio 2014, la sociedad, ahora integrada, Found Inversiones, S.L. subrogó un contrato de arrendamiento del inmueble adquirido, contrato firmado con Parabé Social XXI por el local de Paseo de Gracia 15. Este contrato fue rescindido durante el ejercicio 2016, dando lugar a un nuevo contrato de alquiler con la sociedad Futbol Club Barcelona Merchandising.

Durante el ejercicio 2017, se ha subrogado los contratos de arrendamiento de los siguientes locales comerciales adquiridos durante el ejercicio:

- Contrato firmado con Banco Sabadell, por el local de Travessera de Gracia 171.
- Contrato firmado con Vodafone España, S.L., por el local de Santander sito en la calle Calvo Sotelo 14.

Los gastos de administración, conservación, mantenimiento, los seguros así como los gastos de comunidad son asumidos por los arrendatarios tal y como está acordado en el contrato de arrendamiento.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 y 2016 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
<b><u>Coste</u></b>			
Saldo inicial	33.196.608	19.305.695	52.502.303
Entradas por combinaciones de negocios	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	7.121.419	1.266.913	8.388.332
Trasposos	49.700	50.300	100.000
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	40.367.727	20.622.908	60.990.635
<b><u>Amortización acumulada</u></b>			
Saldo inicial	-	(1.371.516)	(1.371.516)
Dotaciones	-	(482.164)	(482.164)
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(1.853.680)	(1.853.680)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>40.367.727</b>	<b>18.769.228</b>	<b>59.136.955</b>

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
<b><u>Coste</u></b>			
Saldo inicial	21.026.423	15.584.029	36.610.452
Entradas por combinaciones de negocios	11.271.648	4.620.203	15.891.851
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	-
Trasposos	898.537	(898.537)	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	33.196.608	19.305.695	52.502.303
<b><u>Amortización acumulada</u></b>			
Saldo inicial	-	(1.323.849)	(1.323.849)
Dotaciones	-	(470.278)	(470.278)
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	422.611	422.611
Saldo final	-	(1.371.516)	(1.371.516)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>33.196.608</b>	<b>17.934.179</b>	<b>51.130.787</b>

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas**

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas, a excepción de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios realizadas en 2016.

**Correcciones valorativas por deterioro**

A 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna.

**Bienes totalmente amortizados**

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

**Arrendamientos**

A cierre del ejercicio 2017 no existen arrendamientos financieros.

**Seguros**

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

**Otros aspectos**

Los activos situados en Paseo de Gracia nº27, Paseo de Gracia nº15 y Via Laietana 47 se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados en la Nota 13 de la presente memoria.

**9. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR****9.1. Arrendamientos operativos – Arrendador**

La Sociedad arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Hasta 1 año	3.681.081	2.774.744
Entre 1 y 5 años	13.544.073	8.556.839
Más de 5 años	6.622.460	7.282.990
<b>Total</b>	<b>23.847.613</b>	<b>18.614.573</b>

**9.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario**

Para el desarrollo de su actividad, la Sociedad alquila a terceros el derecho de uso de determinados bienes.



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el detalle de los pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables desglosados por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2017	31.12.2016
Hasta 1 año	18.800	18.800
Entre 1 y 5 años	-	-
Más de 5 años	-	-
<b>Total</b>	<b>18.800</b>	<b>18.800</b>

**10. ACTIVOS FINANCIEROS**

La composición de los activos financieros, es la siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros no corrientes</b>				
Créditos a empresas del grupo a largo plazo			-	-
Fianzas	547.219	547.219	485.634	485.634
<b>Total</b>	<b>547.219</b>	<b>547.219</b>	<b>485.634</b>	<b>485.634</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	333.907	333.904	63.763	63.763
Créditos a empresas del grupo a corto plazo	1.270.000	1.270.000	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	198	198	198	198
<b>Total</b>	<b>1.604.102</b>	<b>1.604.102</b>	<b>63.961</b>	<b>63.961</b>

Los activos financieros no corrientes corresponden a las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad por los inmuebles que posee en Barcelona y Santander, por un importe de 547.219 euros (485.634 euros en 2016). La Sociedad ha subrogado las fianzas del antiguo propietario ante el organismo autonómico competente en la gestión de fianzas.

Los activos financieros corrientes a 31 de diciembre de 2017 se componen, por un lado, de las partidas de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" y "Deudores varios", por un importe de 333.904 euros (63.763 euros en 2016). De este importe una parte corresponde al activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado de las rentas de alquiler, proveniente de la linealización de las rentas a percibir a lo largo de la duración de los contratos, por un importe a 31 de diciembre de 2017 de 78 miles de euros (57 miles de euros en 2016).

Por otro lado, en fecha de 29 de junio de 2017, la Sociedad ha concedido un crédito a una empresa del grupo, Golma Investments 2016, S.L.U., por un importe de 1.270.000 euros, con vencimiento el 31 de mayo de 2018 y remunerado a un tipo de interés variable referido al Euribor más un diferencial.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
Cuentas corrientes a la vista	2.702.280	1.660.301
<b>Total</b>	<b>2.702.280</b>	<b>1.660.301</b>

**12. PATRIMONIO NETO**Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2017 está representado por 5.242.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

Durante el ejercicio 2017 han tenido lugar las siguientes operaciones relacionadas con el capital social y la prima de emisión de la Sociedad:

- En fecha 2 de noviembre de 2017, el Accionista Único procedió a la ampliación del capital de la Sociedad mediante la emisión de 1.330.000 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas con cargo a la prima de emisión. Tales acciones fueron íntegramente asumidas por el hasta entonces Accionista Único (la sociedad canadiense Gadina INC).
- Posteriormente, en fecha 24 de noviembre de 2017, el Accionista Único procedió a una nueva ampliación del capital de la Sociedad mediante la emisión de 242.105 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 8,50 euros por acción (una prima de emisión total de 2.057.895 euros). Tales acciones fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por la sociedad canadiense 6036821 Canada INC.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 31 de diciembre de 2017 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L. (Nota 4.13).

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	31.12.2017	31.12.2016
GADINA INC	95,38%	100,00%
<b>Total</b>	<b>95,38%</b>	<b>100,00%</b>

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Al cierre del ejercicio 2017, la sociedad no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

**Acciones en patrimonio propias**

Las acciones propias poseídas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 representan el 0,59% del capital social, con un total de 31.180 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 296.208 euros. Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no poseía acciones propias en autocartera.

En fecha 24 de noviembre de 2017 el entonces Accionista Único de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración, durante el plazo de 5 años, la adquisición de acciones propias, siempre y cuando su valor nominal total no superara el 10% del capital total de la Sociedad. Los objetivos perseguidos con la posesión de la autocartera son la venta de una parte de estas acciones a otros inversores minoritarios, con el objetivo de cumplir el requisito de difusión accionarial del MAB, y la provisión de liquidez que facilite la negociación después de la incorporación de la Sociedad al MAB.

**13. PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito	-	14.529.967	14.529.967
Préstamos de empresas del grupo	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	770.635	770.635
	<b>22.902.000</b>	<b>15.300.602</b>	<b>38.202.602</b>
<b>Otras cuentas a pagar</b>			
Acreedores varios	-	238.242	238.242
Deudas con entidades de crédito	-	24.045	24.045
Deudas con grupo	203.576	-	203.576
	<b>203.576</b>	<b>262.287</b>	<b>465.863</b>
<b>Total</b>	<b>23.105.576</b>	<b>15.562.889</b>	<b>38.668.465</b>



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>			
Deudas con entidades de crédito		6.442.758	6.442.758
Préstamos de empresas del grupo	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo		501.824	501.824
	<b>22.902.000</b>	<b>6.944.582</b>	<b>29.846.582</b>
<b>Otras cuentas a pagar</b>			
Acreedores varios	-	122.777	122.777
Deudas con entidades de crédito	-	13.848	13.848
Deudas con grupo	162.687	-	162.687
	162.687	136.625	299.312
<b>Total</b>	<b>23.064.687</b>	<b>7.081.207</b>	<b>30.145.894</b>

**13.1. Deudas con empresas del Grupo**

Bajo este epígrafe la Sociedad registra tres préstamos con una sociedad vinculada con el accionista de la Sociedad, Phoenix Alliance Finance INC:

- Préstamo por el edificio de Vía Laietana, 47 por importe de 4.400.000€
- Préstamo por el edificio de Caspe 6-20 por importe de 7.600.000€
- Préstamo por el edificio de Paseo Gracia, 27 por importe de 10.902.000€

Estos préstamos devengan a un interés variable referido al Euribor más un diferencial.

El vencimiento de cada uno de los préstamos era, inicialmente, de cinco años desde su formalización, pero con fecha 1 de enero de 2017 se firmaron varias adendas a los mencionados contratos de préstamo estableciendo un nuevo período de vencimiento, el cual quedaba fijado para los tres préstamos al 22 de octubre de 2018. Estos préstamos fueron concedidos inicialmente por la sociedad vinculada 8275998 Canada INC, la cual cedió dicha deuda en fecha de 14 de febrero de 2017 a su filial, la sociedad Phoenix Alliance Finance INC. Adicionalmente, con fecha 31 de mayo de 2017 se ha procedido a la renovación del vencimiento de los mencionados préstamos hasta el 22 de octubre de 2020.

El importe de los intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2017 asciende a 203.576 euros (162.687 euros en el ejercicio 2016).

**13.2. Deudas con entidades de crédito**

Bajo este epígrafe, la sociedad registra el importe dispuesto de una línea de crédito concedida por la entidad bancaria Bankinter en fecha de 14 de noviembre de 2016, de un importe máximo de 17.043.000 euros. Este crédito devenga a un tipo de interés variable referido al Euribor más un diferencial, para un tramo del importe dispuesto, y referido al Libor más un diferencial, para otro de los tramos. Las disposiciones de este crédito deben quedar totalmente amortizadas el 1 de diciembre de 2031, estableciéndose una serie de amortizaciones parciales a contar del 1 de diciembre de 2020.

Las fincas de Paseo de Gracia 15 y Paseo de Gracia 27 se encuentran bajo garantía hipotecaria de esta línea de crédito.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Adicionalmente, con fecha 7 de noviembre de 2017, la Sociedad ha firmado un nuevo contrato de préstamo con la entidad bancaria ABANCA Corporación bancaria, S.A., por un importe máximo de 4.000.000 euros, cuyo vencimiento se fija a 1 de diciembre de 2033, cuyo principal puede disponerse hasta el 30 de noviembre de 2018, y que devenga a un tipo de interés fijo del 2,75%. A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no había realizado ninguna disposición de este préstamo.

La finca sita en Vía Laietana 47 se encuentra bajo garantía hipotecaria de este préstamo.

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
Hasta 1 año	24.045	13.848
Entre 1 y 5 años	1.917.338	1.065.519
Más de 5 años	12.612.629	5.377.239
<b>Total</b>	<b>14.554.012</b>	<b>6.456.606</b>

**14. SITUACIÓN FISCAL**

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Activos por impuesto corriente</b>	-	17.319
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas</b>	17.319	-
<b>Total</b>	<b>17.319</b>	<b>17.319</b>
<b>Pasivos por impuesto corriente</b>	-	-
<b>Otras deudas con las Administraciones Públicas</b>	83.465	170.854
Hacienda pública acreedora por IVA	57.279	91.826
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	14.930	62.370
Organismos de la Seguridad Social	11.256	16.658
<b>Total</b>	<b>83.465</b>	<b>170.854</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

**14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), previsto en la Ley 11/2009. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

- La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

A 31 de diciembre de 2017 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>1.004.594</b>
Impuesto sobre Sociedades	-
<b>Base Imponible Previa</b>	<b>1.004.594</b>
Base Imponible Previa SOCIMI	1.004.594
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
<b>Base Imponible SOCIMI</b>	<b>1.004.594</b>
<b>Base Imponible General</b>	<b>-</b>
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	-
<b>Impuesto Sociedades a Pagar</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2016 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>1.185.031</b>
Impuesto sobre Sociedades	48.094
<b>Base Imponible Previa</b>	<b>1.233.125</b>
Base Imponible Previa SOCIMI	992.979
Base Imponible Previa General	240.146
Compensación Bases Imponibles Negativas	(52.093)
<b>Base Imponible SOCIMI</b>	<b>992.979</b>
<b>Base Imponible General</b>	<b>188.053</b>
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	47.013
Retenciones y Pagos a Cuenta	(64.332)
<b>Impuesto Sociedades a Pagar</b>	<b>(17.319)</b>

#### 15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI SEGÚN LA LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

<b>Partidas</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Reserva Legal	116.674	116.674
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
<b>Total Reservas</b>	<b>352.223</b>	<b>352.223</b>

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

<b>Partidas</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Reserva Legal	124.695	-
- Tributación 0%	105.381	-
- Tributación tipo gravamen general	19.314	-
Reserva Voluntaria	166.528	-
- Tributación 0%	139.387	-
- Tributación tipo gravamen general	27.141	-
<b>Total Reservas</b>	<b>291.223</b>	<b>-</b>

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

<b>Partidas</b>	<b>Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016</b>
Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	753.321
Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general	146.679
<b>Total Dividendos</b>	<b>900.000</b>

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- o No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- o Con fecha 16 de junio de 2017, el Accionista Único ha aprobado la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- o La entidad dispone de los siguiente inmuebles destinados al arrendamiento:

Inmueble	Fecha Adquisición
Calle Caspe nº 6-20 (Barcelona)	30 de mayo de 2013
Via Laietana nº 47 (Barcelona)	15 de julio de 2013
Paseo de Gracia nº 27 (Barcelona)	28 de octubre de 2013
Paseo de Gracia nº 15 (Barcelona)	14 de noviembre de 2014
Travesera de Gracia 171 (Barcelona)	9 de enero de 2017
Calvo Sotelo 14 (Santander)	5 de diciembre de 2017

- o No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- o La totalidad de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 de la presente memoria por un importe bruto de 60.990.635 euros.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas
- o No es de aplicación.

**16. INGRESOS Y GASTOS****16.1. Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

Euros	31.12.2017	31.12.2016
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	3.281.960	3.179.873
<b>Total</b>	<b>3.281.960</b>	<b>3.179.873</b>

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2017 y al ejercicio 2016 ha sido realizado en el territorio nacional. La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde al arrendamiento de inmuebles.

**16.2. Cargas sociales**

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2016 adjuntas es la siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
Seguridad social a cargo de la empresa	52.155	19.855
Otros gastos sociales	-	-
<b>Total</b>	<b>52.155</b>	<b>19.855</b>

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

El número medio de empleados durante los ejercicios 2017 y 2016 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

<b>Categoría</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Dirección	1	-
Mandos intermedios	2	0,26
Administración	3	0,38
<b>Total</b>	<b>6</b>	<b>0,64</b>

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2017 y 2016 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

<b>Categoría</b>	<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>	
	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	2	-	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2017 o 2016 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

**16.3. Gastos financieros**

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Intereses por deudas con entidades de crédito	169.059	164.720
Intereses por deudas con empresas del grupo	804.698	758.245
<b>Total</b>	<b>973.757</b>	<b>922.965</b>

**17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****17.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:



**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	31.12.2017		31.12.2016	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	763.810	-	790.630
Pago de dividendos	900.000	-	-	-
	<b>900.000</b>	<b>763.810</b>	-	<b>790.630</b>

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
<b>Largo Plazo</b>		
Golma Investments 2016, S.L.U.	1.270.000	-
Phoenix Alliance Finance Inc.	-	22.902.000
<b>Corto plazo</b>		
Deudores varios	15.069	-
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	203.576

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
<b>Largo Plazo</b>		
Canada Inc	-	22.902.000
<b>Corto plazo</b>		
Intereses préstamos Canada Inc.	-	162.687

Se incluye como partes vinculadas a las sociedades "8275998 Canada Inc.", "Golma Investments, S.L.U" y "Phoenix Alliance Finance Inc", por estar relacionadas con los accionistas mayoritarios de la Sociedad.

**17.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2017 y 2016 los miembros del Consejo de Administración o Administradores, antiguos o actuales, no han percibido retribución alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores. Durante el ejercicio 2017 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil por cuenta de los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 955 euros (durante el ejercicio 2016 no se liquidó ninguna prima por este concepto).

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2017 por todos los conceptos por parte de los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 110.000 euros (0 euros durante el ejercicio 2016).

Tanto a 31 de diciembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 ningún contrato con

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

los administradores (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

**17.3. Otra información referente a los Administradores**

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos según se definen en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado a la Junta General de Accionistas situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

**18. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE**

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2017.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2017.

**19. OTRA INFORMACION****19.1. Garantías comprometidas con terceros**

No se han otorgado garantías adicionales a las otorgadas en los préstamos explicados en la nota 13.

**19.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas**

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad y la revisión limitada de los Estados Financieros intermedios del ejercicio 2017 ascienden a 12.500 euros. El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

**20. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.**

Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Se incluye a continuación la información requerida por la legislación vigente:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	17	23
Ratio de operaciones pagadas	18	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	10

	<b>Importe</b>	<b>Importe</b>
Total pagos realizados	623.199	524.011
Total pagos pendientes	25.514	101.513

**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de 29 de marzo de 2018, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

29 de marzo 2018





**TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

**TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.**

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

## **Informe de Gestión del ejercicio 2017**

### **1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:**

El ejercicio 2017 se ha caracterizado por haber desarrollado todos los trámites y gestiones de la Sociedad para su entrada en el Mercado alternativo Bursátil (MAB) que finalmente ha tenido lugar el 12 de enero de 2018.

Otros hechos relevantes son su transformación en sociedad anónima, y la modificación de la estructura de su órgano de gobierno, inicialmente compuesta por administradores solidarios, por la actual compuesta por un consejo de administración de cinco consejeros.

Debido a los requisitos exigidos para la entrada de la Sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital social, una con cargo a reservas de prima de emisión por importe de 1.330 miles de euros, y una segunda de 242.1 miles de euros, esta última con prima de emisión.

En cuanto a la actividad económica de la Sociedad, cabe señalar que las rentas de inmuebles, en relación con el ejercicio precedente, se han incrementado en 102,1 miles de euros debido a la incorporación de dos nuevos locales en propiedad para su explotación en régimen de arrendamiento, uno en el mes de enero de 2017 más un segundo en el mes de diciembre de 2017. Y por otra parte ha obtenido unos ingresos accesorios a la actividad principal por un importe de 108,8 miles de euros.

En el capítulo de gastos incurridos la Sociedad ha experimentado notables cambios en relación con ejercicio económico precedente: De una parte, a finales de 2016 se sustituyó la gestión externalizada de la Sociedad por una estructura propia de gestión y administración interna. Ello ha supuesto un mayor gasto de personal de 242,7 miles de euros, debido a que en 2016 la plantilla se incorporó a finales del ejercicio, y en 2017, la plantilla de personal está al completo desde inicios del ejercicio.

En contrapartida a este incremento de gastos, y como consecuencia de la gestión propia de la cartera de inmuebles entre otros motivos, la Sociedad ha reducido sus gastos de explotación de servicios exteriores en 374,7 miles de euros, pero ha soportado unos gastos puntuales de 274 miles de euros derivados de las gestiones para la entrada de la Sociedad en el MAB.

El efecto del conjunto de estas variaciones de gastos de estructura, supone un aumento de los mismos en relación al ejercicio precedente de 142 miles de euros, pero la Sociedad se ha dotado de un equipo de gestión interno y por tanto más eficiente para poder afrontar los retos del futuro.

Por otra parte si dejamos aparte el efecto tanto de unos ingresos atípicos en 2016 cifrados en 243,4 miles de euros, como de los gastos atípicos de entrada en el MAB, la Sociedad ha obtenido en 2017 un resultado de la actividad económica antes de gastos financieros, amortizaciones e impuestos por valor de 2.721 miles de euros frente a los 2.379 miles de euros de 2016 calculado de la misma forma. La Sociedad ha experimentado pues una evolución positiva en el resultado recurrente de su actividad cifrada en un incremento del 14,3%.

Finalmente el efecto final en el resultado neto del ejercicio ha sido de una disminución cifrada en 180,4 miles de euros en relación al ejercicio anterior, que recoge el efecto de todas las variaciones anteriores más la del resultado financiero.

La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida, la cual ha mejorado ostensiblemente en relación con el ejercicio precedente. El ratio del fondo de maniobra ha pasado de 1.285 miles de euros a 3.782,7 miles de euros, lo cual supone un fortalecimiento muy importante del equilibrio financiero.

## **2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:**

Para el 2018, la compañía tiene como objetivo incrementar el volumen de su portfolio cumpliendo con su estrategia inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades de España. No obstante, como consecuencia de la disminución de las rentabilidades de este tipo de activos debido entre otros factores, a la liquidez del mercado, la estabilidad del sector inmobiliario y al interés en este tipo de operaciones por parte de un mayor número de inversores, la compañía ha decidido ampliar su ámbito geográfico de inversión incluyendo también los ejes comerciales prime de ciudades secundarias donde existe también una fuerte demanda de locales comerciales bien ubicados por parte de los principales operadores "retail" tanto nacionales como internacionales y donde el mercado ofrece mayores rentabilidades.

Se prevé refinanciar y ampliar la financiación externa con el fin de dotar a la Sociedad de mayor capacidad financiera para hacer frente a nuevas inversiones, y por otra parte mejorar los costes de financiación.

## **3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES:**

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales no se conocen riesgos ni incertidumbres dignos de mención.

## **4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Después del cierre del ejercicio económico, el hecho más relevante ha sido el de la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el día 12 de enero de 2018, lo cual conlleva una mejora en las expectativas de negocio.

No se han producido otros acontecimientos importantes que pudieren modificar las expectativas de negocio descritas.

## **5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO:**

La Sociedad no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.

## **6. ACCIONES PROPIAS:**

La Sociedad detenta 31.180 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 296,2 miles de euros, todas ellas adquiridas durante el ejercicio 2017.

## **7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

Al cierre del ejercicio, la Sociedad sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

## **8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES:**

El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2016 ha sido de 17 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

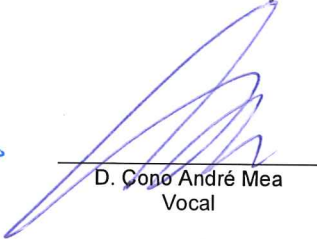
29 de marzo 2018



En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 44 incluyendo la presente.



D. Antoine Chawky  
Presidente



D. Cono André Mea  
Vocal



D. Mario Alexander Chisholm  
Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa  
Vocal



Sergi Mirapeix Moreno  
Vocal

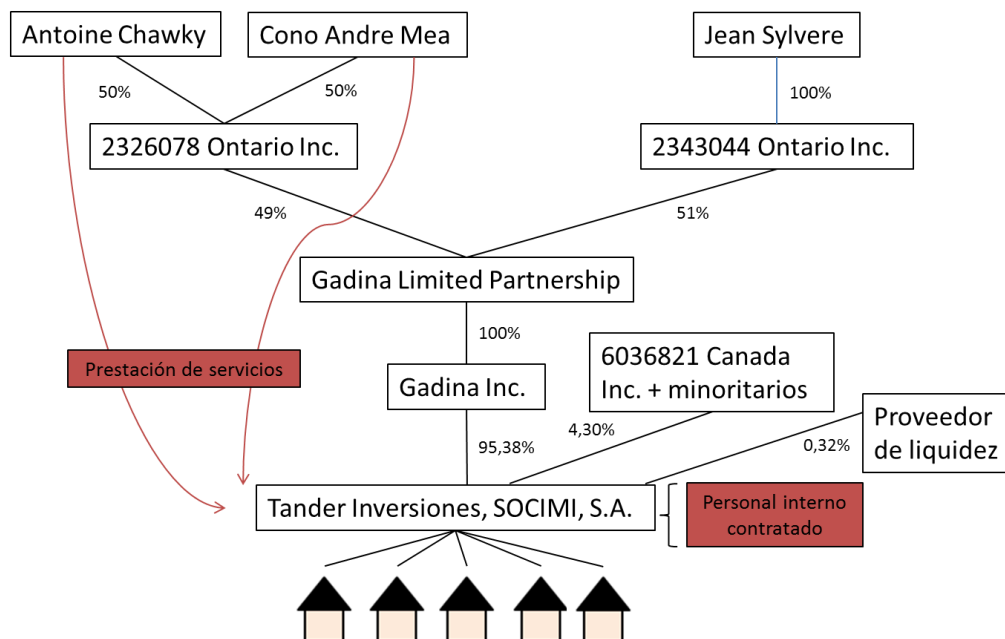
## Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

*Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.*

### I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

#### a) Organigrama

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), a fecha de hoy (y que se mantendrá previsiblemente hasta la fecha de incorporación al MAB, sin perjuicio de la entrada de accionistas minoritarios), cuenta con la siguiente estructura:



La Sociedad actualmente cuenta con cuatro (4) empleados en nómina en España (el “**Personal Interno**”) lo que supone que todas las acciones de gestión de los activos son realizadas por el propio Personal Interno, asesorado por los Sres. Antoine Chawky y Cono Andre Mea (los “**Asesores**”), en virtud de sendos contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión que tienen suscritos con la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con dos (2) empleados en Francia que desarrollan las tareas que la Sociedad tiene encomendadas en virtud de sendos contratos de prestación de servicios con terceros para la gestión de determinadas propiedades sitas en dicho país. En este sentido, estos empleados no llevan a cabo funciones en España, por lo que sus funciones no se desarrollan en este documento.

Todas las decisiones son tomadas por el consejo de administración compuesto por los siguientes miembros:

- D. Antoine Chawky (Presidente)
- D. Cono Andre Mea (Vocal)
- D. Mario Alexander Chisholm (Vocal)
- D. Pablo Gómez-Almansa Plaza (Vocal)
- D. Sergi Mirapeix Moreno (Vocal)

El consejo de administración cuenta con un secretario no consejero, D. Juan José Berdullas Pomares, y un vicesecretario no consejero, D. Daniel González Pila.

## **b) Funciones del Consejo y sus Directores**

Las funciones del Consejo, incluyen, aunque no limitadas a, las siguientes:

- Formulación de cuentas anuales
  - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación en el MAB de la Sociedad.
- Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones
  - o El Consejo revisa y aprueba, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en vigor en el portfolio, nuevos contratos de arrendamiento así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita, en los términos que se indicarán más adelante.
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
  - o Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el Consejo, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Aprobación de financiación externa
  - o La financiación de nuevas adquisiciones es aprobada por el Consejo, quien a su vez supervisará que la financiación externa no supera el 60% del valor hipotecario del activo a adquirir y que las garantías solicitadas por la entidad financiadora sean razonables.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
  - o El Consejo, nombrado por el accionista único de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores y el propio Personal Interno para formar sus decisiones.

## **c) Formación de los componentes del Consejo**

El accionista único, velando por sus intereses y los de la Sociedad, ha nombrado a los miembros del Consejo en base a su formación que corrobora la confianza que ha depositado en los mismos:

### **- Don Antoine Chawky, Presidente**

*Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017*

D. Antoine Chawky, presidente del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en comercio (Universidad McGill, Canadá). CPA ("Certified Public Accountant").

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector de inversión y gestión de activos inmobiliarios.



- **Don Cono Andre Mea**

*Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017*

D. Cono Andre Mea, vocal del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en comercio (Universidad Concordia, Canadá) y contabilidad pública (Universidad McGill, Canadá), CPA ("Certified Public Accountant").

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector financiero, hipotecario, fiscalidad.

- **Don Mario Alexander Chisholm**

*Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017*

D. Mario Alexander Chisholm, vocal del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en Ciencias Económicas *cum laude* con un máster en Económicas y Econometría (Universidad de Manchester).

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector de financiación inmobiliaria y mercados bursátiles.

- **Don Pablo Gómez-Almansa Plaza**

*Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017*

D. Pablo Gómez-Almansa Plaza, vocal del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en Económicas (Universidad de CUNEF en Madrid), dirección Financiera y máster en Gestión de Patrimonios y Asesoramiento Financiera (IEB, *Institute of Advanced Finance*).

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector del mercado de inversión inmobiliaria y como Asesor Financiero.

- **Don Sergi Mirapeix Moreno**

*Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017*

D. Sergi Mirapeix Moreno, vocal del consejo de administración de la Sociedad, licenciado en Derecho con máster en Asesoramiento y Gestión Tributaria (ESADE) y máster en Dirección de Ventas (EADA).

Cuenta con una amplia experiencia profesional en el sector del mercado inmobiliario y en especial como *Asset Manager*.

**d) Funciones del Personal Interno**

El modelo de gestión de la Sociedad se instrumentaliza a través de la gestión realizada por el Personal Interno con el soporte de los Asesores, lo que ha permitido optimizar la estructura corporativa, la gestión de los activos y ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

El Personal Interno dispone de suficiente experiencia, medios y recursos para poder satisfacer las necesidades de gestión de la cartera de activos de la Sociedad. En particular:

**Sergi Mirapeix:** Director General, experiencia profesional en el sector inmobiliario como *Asset Manager*.

**Clara Casales:** Property Manager, experiencia en la gestión de portfolios inmobiliarios y análisis de inversiones inmobiliarias.

**Jordi Lombarte:** Director Económico-Financiero, Control de gestión.

**Fardiyah Dickie:** Office manager, especialización en Marketing, Diseño web y gráfico para presentación empresariales

Entre las actividades del Personal Interno que garantizan el establecimiento de una adecuada estructura de control interno en la toma de decisiones y en el flujo de información, destacan, aunque no limitado a, los siguientes informes que son reportados al Consejo con la periodicidad indicada:

- *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

- Esquema de rentas (*Rent Roll*) de todos los activos en cartera y proyecciones a un año fiscal
- Flujos de caja de la Sociedad con proyecciones a un año fiscal
- Informe trimestral de rentas percibidas de los arrendadores e impagos asociados a los contratos de arrendamiento en vigor
- Seguimiento de desviaciones sobre los presupuestos iniciales a trimestre vencido y sugerencia sobre reajustes necesarios en el presupuesto para el año corriente
- Estados financieros no auditados (EEFF, Balance y PyG)

Informes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual
- Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica referida en la Circular 15/2016 del MAB (*Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil*)

- *Informes de carácter operativa*

- Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo entre otros:
  - Niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.
- Auditoría técnica anual de los activos

Con carácter adicional a la gestión de los activos llevada a cabo por el Personal Interno, la Sociedad tiene contratados a los Asesores determinados servicios de consultoría de negocio, consistentes, básicamente, y entre otros, en la preparación de los planes de negocio, la búsqueda y análisis de oportunidades de negocio e inversión y la asistencia en la selección y contratación de proveedores de servicios.

Bajo los referidos contratos, los Asesores se comprometen a prestar los servicios con la diligencia debida y aplicando todo su conocimiento y experiencia en relación con la Sociedad y su sector de actividad y reportan sobre su actuación en su calidad de Asesores, elaborando cuantos informes les fueran requeridos.

Los Asesores son profesionales especializados en contabilidad, auditoría, fiscalidad, análisis y gestión de operaciones inmobiliarias.

Al ser los Asesores miembros del consejo de administración de la Sociedad, éstos asisten a las reuniones del mismo, por lo que pueden ofrecer mejores servicios y adecuarlos a las necesidades de la Sociedad en cada momento.

## **II. Sistema de Control Interno**

### **a) Control de la Información y Toma de Decisiones**

La estructura mencionada en el apartado anterior, incluyendo todos los informes suministrados por el Personal Interno y los Asesores al Consejo, permite la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera de la Sociedad por parte de los accionistas y los Consejeros que lo representan. Todo ello, sin perjuicio que se soliciten informes puntuales sobre determinados cuestiones para mayor claridad de ambos.

Por tanto, los consejeros, mediante la revisión de informes, aprobación de propuestas y contraste con los diferentes asesores y proveedores de servicios, son los que velan por la correcta información en la toma de decisiones.

En particular, por lo que respecta a la revisión y firma de los contratos, transacciones y restante documentación a suscribir por la Sociedad en relación con la actividad de la Sociedad, se informa al consejo sobre el contenido y la oportunidad de suscribir tales documentos por el Personal Interno o, en su caso, los Asesores, según proceda, para que el primero pueda revisar los referidos documentos. Dichos documentos deben ser firmados por un consejero al que se le deleguen facultades especiales para la transacción, al no disponer la Sociedad de ningún apoderado general. Esto permite un mayor control por el consejo de administración, que celebra reuniones con carácter trimestral para supervisar y aprobar, entre otros aspectos, los nuevos contratos de alquiler o de compraventa a suscribir por la Sociedad durante el trimestre en curso, de tal modo que todos los consejeros estén debidamente informados sobre la evolución del negocio de la Sociedad en cada momento.

**b) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al MAB**

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de MAZARS Auditores, S.L.P., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría voluntaria de los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2014, el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, así como la auditoría de los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2019.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al MAB incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 15/2016 del MAB.

Los miembros del Consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte del Personal Interno o los Asesores y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y J&A Garrigues, S.L.P., según se ha indicado.

En particular, (i) la información relevante que se publica en la página web de la Sociedad; (ii) la información publicada en el Mercado que en su caso pudiera incluirse en las presentaciones; y (iii) las declaraciones que en su caso pudieran ser realizadas por los representantes de la Sociedad a los medios de comunicación (pese a que no es política de la Sociedad realizar declaraciones o incluir información comunicada al Mercado en presentaciones o en medios de comunicación) serán controladas por la dirección de la compañía.

Todos los miembros del Consejo son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, J&A Garrigues, S.L.P.).

Asimismo, el consejo de administración de la Sociedad supervisa, con la asistencia de la dirección, según lo indicado anteriormente, la información que se publica en su página web.

En Barcelona, a 19 de abril de 2018