

Barcelona, 29 de abril de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), Tander Inversiones Socimi, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Tander**”) publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2018:

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales de la Sociedad.
- Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018.
- 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 23 de abril de 2019.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (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 2018

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 2018, 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 2018, 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 2018 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 68.121 miles de euros. La Entidad, tal y como se indica en la Nota 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 registradas. 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 91,72% 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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.



Barcelona, 18 de febrero de 2019

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 2018

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de Diciembre de 2018
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Nota explicativa	31.12.2018	31.12.2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		68.747.793	59.701.470
I. Inmovilizado intangible		433	865
5. Aplicaciones informáticas	6	433	865
II. Inmovilizado material	7	14.737	16.431
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	14.737	16.431
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	8	68.121.138	59.136.955
1. Terrenos	8	48.491.896	40.367.727
2. Construcciones	8	19.629.242	18.769.228
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	8	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
2. Créditos a empresas del grupo		-	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	10	611.485	547.219
5. Otros activos financieros	10	611.485	547.219
B) ACTIVO CORRIENTE		5.521.751	4.332.017
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		217.979	351.223
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	81.954	101.508
3. Deudores varios	10	130.863	232.396
5. Activos por impuesto corriente	14	5.162	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	-	17.319
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10,17	-	1.270.000
2. Créditos a empresas del grupo	10,17	-	1.270.000
V. Inversiones financieras a corto plazo		1.747	198
5. Otros activos financieros	10	1.747	198
VI. Periodificaciones a corto plazo		3.161	8.316
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	5.298.864	2.702.280
1. Tesorería	11	5.298.864	2.702.280
TOTAL ACTIVO		74.269.544	64.033.487



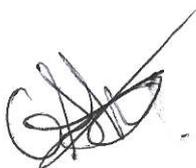
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de Diciembre de 2018
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2018	31.12.2017
A) PATRIMONIO NETO		25.119.940	25.281.557
A-1) FONDOS PROPIOS		25.119.940	25.281.557
I. Capital	12	5.242.105	5.242.105
1. Capital escriturado	12	5.242.105	5.242.105
II. Prima de emisión	12	18.687.620	18.687.620
III. Reservas		743.905	643.446
1. Legal y estatutarias	12	341.828	241.369
2. Otras reservas		402.077	402.077
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	12	(296.208)	(296.208)
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
VII. Resultado del ejercicio		1.327.518	1.004.594
VIII. (Dividendo a cuenta)		(585.000)	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		48.671.470	38.202.602
II. Deudas a largo plazo		48.671.470	15.300.602
2. Deudas con entidades de crédito	13	47.846.025	14.529.967
5. Otros pasivos financieros	13	825.445	770.635
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13, 17	-	22.902.000
C) PASIVO CORRIENTE		478.134	549.328
II. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo		5.785	24.045
2. Deudas con entidades de crédito	13	5.785	24.045
5. Otros pasivos financieros		-	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13, 17	-	203.576
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		472.349	321.707
3. Acreedores varios	13	142.636	238.242
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		2.943	-
5. Pasivos por impuesto corriente	14	-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	326.770	83.465
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		74.269.544	64.033.487



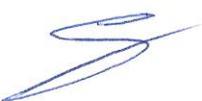



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2018	Ejercicio finalizado el 31.12.2017
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.873.282	3.281.960
b) Prestaciones de servicios	16	3.873.282	3.281.960
5. Otros ingresos de explotación		158.101	108.836
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		158.101	108.836
6. Gastos de personal		(305.794)	(299.651)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(248.217)	(247.496)
b) Cargas sociales	16	(57.577)	(52.155)
7. Otros gastos de explotación		(417.042)	(641.978)
a) Servicios exteriores		(336.659)	(573.516)
b) Tributos		(80.383)	(68.462)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado		(510.644)	(484.855)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	(132)
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	(132)
12. Otros resultados		(1.583)	(600)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.796.320	1.963.580
13) Ingresos financieros		12.097	14.771
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		12.097	14.771
a1) En empresas del grupo y asociadas		12.097	14.286
a2) En terceros		-	485
14) Gastos financieros	16	(1.480.899)	(973.757)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16	(360.114)	(804.698)
b) Por deudas con terceros	16	(1.120.785)	(169.059)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.468.802)	(958.986)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.327.518	1.004.594
18. Impuesto sobre beneficios	14	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.327.518	1.004.594






TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2018
(Expresado en Euros)**

	31.12.2018	31.12.2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.327.518	1.004.594
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.327.518	1.004.594



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2018
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	3.670.000	17.965.917	352.223	-	1.185.031	-	23.173.171
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	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, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
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 negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	291.223	-	(285.031)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	(6.192)	291.223	-	(285.031)	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.242.105	18.687.620	643.446	(296.208)	1.004.594	-	25.281.557
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	5.242.105	18.687.620	643.446	(296.208)	1.004.594	-	25.281.557
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.327.518	-	1.327.518
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(904.135)	(585.000)	(1.489.135)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(904.135)	(585.000)	(1.489.135)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	100.459	-	(100.459)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	100.459	-	(100.459)	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2018	5.242.105	18.687.620	743.905	(296.208)	1.327.518	(585.000)	25.119.940

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018
(Expresado en Euros)**

	Nota explicativa	Ejercicio finalizado el 31.12.2018	Ejercicio finalizado el 31.12.2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	1.327.518	1.004.694
2. Ajustes del resultado.		1.979.446	1.443.975
a) Amortización del inmovilizado (+).		510.644	484.855
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).	6, 7, 8	-	132
g) Ingresos financieros (-).		(12.097)	(14.771)
h) Gastos financieros (+).	16.3	1.480.899	973.758
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		289.041	(236.807)
a) Existencias (+/-).		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		133.244	(270.141)
c) Otros activos corrientes (+/-).		5.155	5.257
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		150.642	28.077
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(2.773.644)	(878.677)
a) Pagos de intereses (-).		(2.785.741)	(893.448)
c) Cobros de intereses (+).		12.097	14.771
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		822.361	1.333.084
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(9.558.516)	(9.660.130)
a) Empresas del grupo y asociadas	10, 17	-	(1.270.000)
b) Inmovilizado intangible.	6	-	-
c) Inmovilizado material.	7	(929)	(1.775)
d) Inversiones inmobiliarias.	8	(9.491.772)	(8.388.332)
e) Otros activos financieros.		(65.815)	(23)
7. Cobros por desinversiones (+).		1.270.000	118
a) Empresas del grupo y asociadas.		1.270.000	-
e) Otros activos financieros.		-	118
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(8.288.516)	(9.660.012)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	2.003.792
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	2.300.000
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	(427.263)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		-	131.055
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		11.551.874	8.265.116
a) Emisión		49.354.810	8.265.116
2. Deudas con entidades de crédito (+).	13.2	49.300.000	8.057.985
4. Otras Deudas (+).		54.810	207.131
b) Devolución y amortización de		(37.802.936)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(14.900.936)	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	13.1	(22.902.000)	-
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.489.134)	(900.000)
a) Dividendos (-).		(1.489.134)	(900.000)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		10.062.739	9.368.907
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		2.596.584	1.041.979
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.702.280	1.660.301
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		5.298.864	2.702.280

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

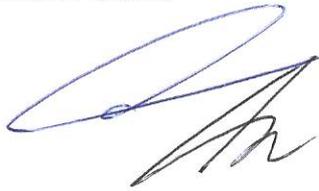
La totalidad de las acciones de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización des del día 12 de enero de 2018 en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI.

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.

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.



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 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.



9

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2017 y 2018 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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 6 de junio de 2018.

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.

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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

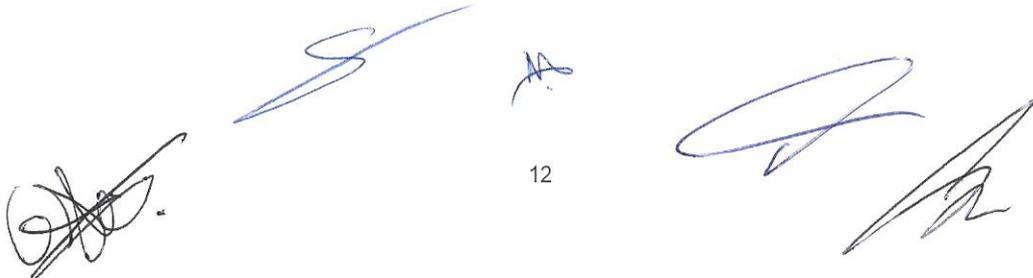
Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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 2018.



12

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2017.

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, recogiéndose 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.

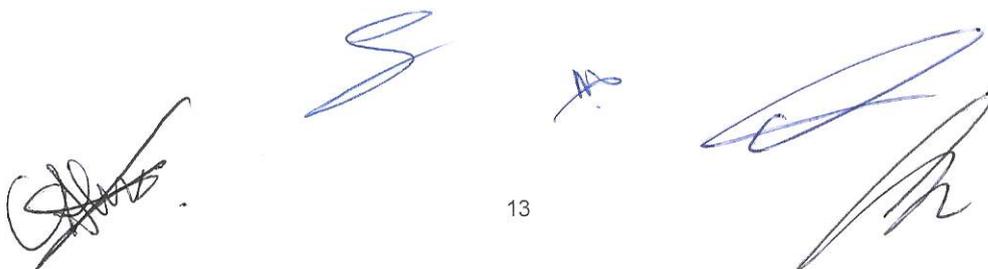
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 formulada por los Administradores y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	1.327.518
Aplicación:	
- Reserva Legal	132.752
- Dividendos a cuenta	585.000
- Dividendos	609.766

Con fecha 18 de octubre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 585 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2018. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 7 de noviembre de 2018.

El estado contable provisional formulado por los Administradores fue el siguiente (en euros):



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Concepto	Euros
<u>Límite de distribución de dividendos a cuenta</u>	
Resultado contable desde el 1 de enero de 2018 al 30 de septiembre de 2018	823.326
Dotación a la reserva legal y a otras reservas obligatorias	(82.233)
Impuesto de sociedades	
Límite de distribución de dividendos	741.093
<u>Cuadro de liquidez disponible</u>	
Disponibilidad inicial: Total disponible a 30 de septiembre de 2018	2.462.000
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	786.000
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	(755.000)
Pago por dividendo a cuenta	(585.000)
Previsión suficiente de disponibilidad final (incluido el pago del dividendo a cuenta)	1.908.000

A la vista de los estados contables, la Sociedad contaba, a la fecha de la aprobación de los dividendos a cuenta del resultado del ejercicio, con la liquidez necesaria para el pago de los mismos.

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 2018 han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

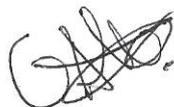
Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o que han sido desarrollados internamente. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera fiable y de los que la Sociedad estima probable obtener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



14



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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):

	coeficiente anual
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	25%

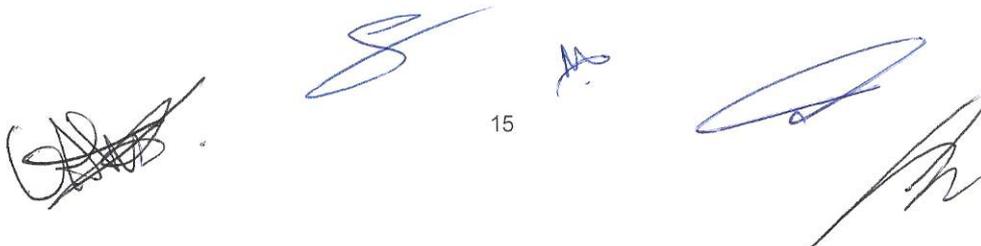
Los valores y las vidas residuales de estos activos se revisan en cada fecha de balance y se ajustan si es necesario.

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., Vodafone España, S.A.U. y Rituals Cosmetics España, S.L. se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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



15

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 1.874.473 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 – San Sebastián, Bilbao, 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 si mismo que sean independientes de otros activos, la entidad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

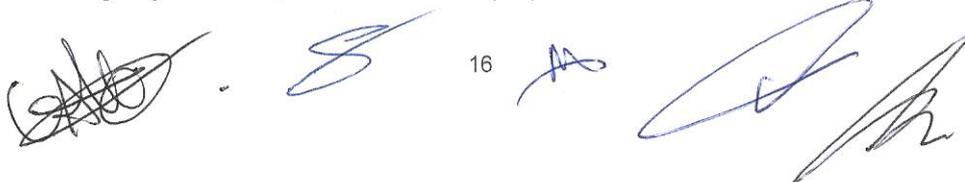
Si el valor recuperable así determinado fuera inferior al valor en libros del activo, la diferencia entre ambos valores se reconocería en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, reduciendo el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y ajustando los cargos futuros en concepto de amortización, 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

 16

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

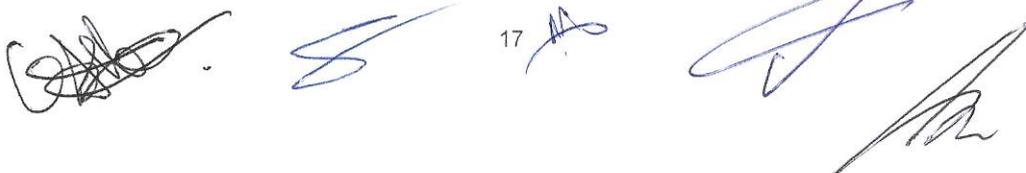
Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta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

The image shows several handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page. In the center, the number '17' is written. The signatures are stylized and vary in length and complexity.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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: bajo este epígrafe se registran principalmente:

- 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.
- 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 financieramente.

4.7. Patrimonio neto

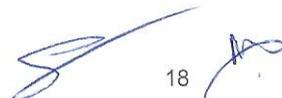
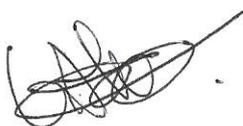
El capital social está representado por participaciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

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.



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 financieramente.

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

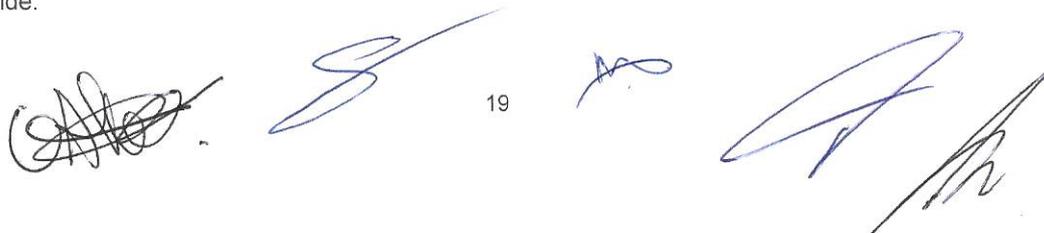
Régimen general

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.



19

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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). El detalle de la operación se detalla en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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, Vodafone España y Rituals Cosmetics España, excepto para Banco Sabadell que su pago se realiza durante los 10 primeros días hábiles del trimestre.

A 31 de diciembre del 2018 no ha habido ningún retraso y no hay saldos pendientes de cobro de clientes.

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 liquidas necesarias.

5.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera reflejada en el balance de situación a 31 de diciembre de 2018 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

5.5. Riesgo fiscal

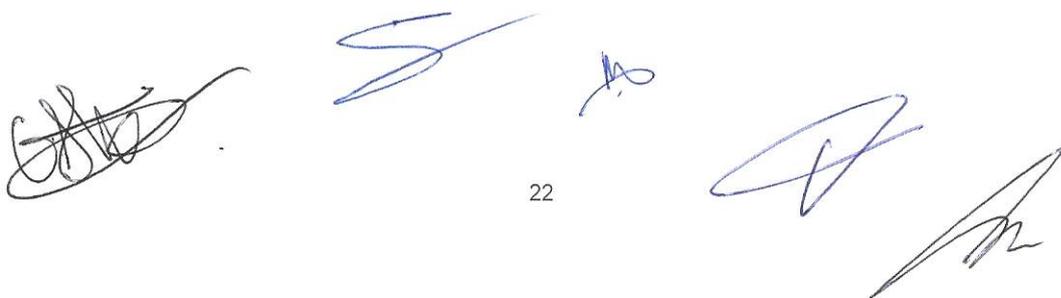
La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley 11/2009, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que 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.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 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 2018:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
Amortización acumulada		
Saldo inicial	(433)	(433)
Dotaciones	(432)	(432)
Saldo final	(865)	(865)
VALOR NETO CONTABLE	433	433



22

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 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 2018:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	18.878	-	18.878
Entradas por adquisiciones	-	929	-	929
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(2.446)	-	(2.446)
Dotaciones	-	(2.624)	-	(2.624)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(5.070)	-	(5.070)
VALOR NETO CONTABLE	-	14.737	-	14.737






TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	17.423	100.000	117.423
Entradas por adquisiciones	-	3.875	-	3.875
Traspasos	-	-	(100.000)	(100.000)
Salidas, bajas o reducciones	-	(2.420)	-	(2.420)
Saldo final	-	18.878	-	18.878
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(376)	-	(376)
Dotaciones	-	(2.258)	-	(2.258)
Salidas, bajas o reducciones	-	187	-	187
Saldo final	-	(2.447)	-	(2.447)
VALOR NETO CONTABLE	-	16.431	-	16.431

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 el edificio situado en Caspe 6-20, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 15 de julio de 2013, la Sociedad compró la finca situada en Via Laietana, 47, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 28 de octubre de 2013, la Sociedad compró la finca situada en Paseo de Gracia, 27, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 9 de enero de 2017, la Sociedad compró 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.
- El 18 de junio de 2018, la Sociedad adquirió la finca situada en la Gran Vía de López de Haro 6, en Bilbao, para su posterior arrendamiento.
- El 21 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió la finca situada en la Calle Arrasate 27, en San Sebastián.

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 ocurrida con esta sociedad en 2016: 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

Durante el ejercicio 2014, la sociedad, ahora integrada, Found Inversiones, S.L. subrogó un contrato de arrendamiento del inmueble adquirido en Paseo de Gracia 15. Este contrato fue rescindido durante el ejercicio 2016, dando lugar a un nuevo contrato.

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

Durante el ejercicio 2018, la sociedad ha firmado un nuevo contrato de arrendamiento para el local comercial adquirido durante el ejercicio, contrato firmado con Rituals Cosmetics España, S.L.U., por el local de Bilbao sitio en la Gran Vía de López de Haro 6.

Durante el ejercicio 2018, la finca situada en la Calle Arrasate 27, en San Sebastián, se ha encontrado ofrecida en arrendamiento.

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.

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	40.367.727	20.622.908	60.990.635
Entradas por combinaciones de negocios	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	8.124.169	1.367.603	9.491.772
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	48.491.896	21.990.511	70.482.407
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(1.853.680)	(1.853.680)
Dotaciones	-	(507.589)	(507.589)
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(2.361.269)	(2.361.269)
VALOR NETO CONTABLE	48.491.896	19.629.242	68.121.138

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
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
Traspasos	49.700	50.300	100.000
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	40.367.727	20.622.908	60.990.635
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(1.371.516)	(1.371.516)
Dotaciones	-	(482.164)	(482.164)
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(1.853.680)	(1.853.680)
VALOR NETO CONTABLE	40.367.727	18.769.228	59.136.955

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2018, 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. El resultado de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2018 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 99.438 euros. El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2017.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2018 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Otros aspectos

Todos los activos propiedad de la Sociedad que se detallan en esta nota a excepción de la finca situada en San Sebastián se encuentran hipotecados como garantías del préstamo indicado en la nota explicativa 13.

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 2018 y 2017 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):

	31.12.2018	31.12.2017
Hasta 1 año	3.938.789	3.681.081
Entre 1 y 5 años	12.189.943	13.544.073
Más de 5 años	14.367.233	6.622.460
Total	30.495.965	23.847.614

9.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario

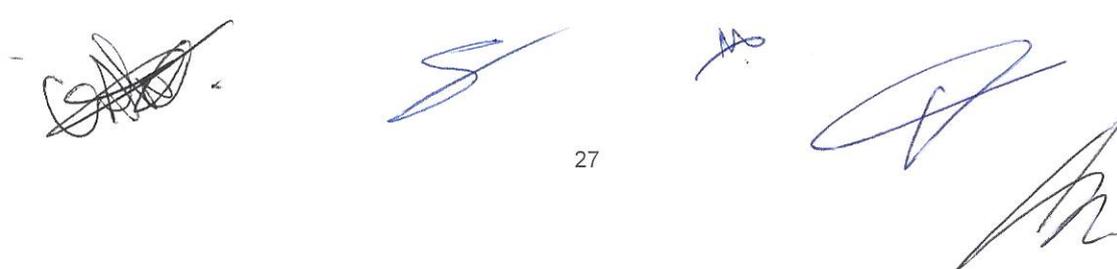
Para el desarrollo de su actividad, la Sociedad alquila a terceros el derecho de uso de determinados bienes.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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):

	31.12.2018	31.12.2017
Hasta 1 año	-	18.800
Entre 1 y 5 años	-	-
Más de 5 años	-	-
Total	-	18.800

10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, es la siguiente:



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	31.12.2018		31.12.2017	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Créditos a empresas del grupo a largo plazo	-	-	-	-
Fianzas	611.485	611.485	547.219	547.219
Total	611.485	611.485	547.219	547.219
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	212.817	212.817	333.904	333.904
Créditos a empresas del grupo a corto plazo	-	-	1.270.000	1.270.000
Inversiones financieras a corto plazo	1.747	1.747	198	198
Total	214.564	214.564	1.604.102	1.604.102

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 611.485 euros (547.219 euros en 2017). 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 2018 se componen, por un lado, de las partidas de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" y "Deudores varios", por un importe de 212.817 euros (333.904 euros en 2017). De este importe una parte corresponde al activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 31 de diciembre de 2018 de las rentas de alquiler por un importe de 2018 de 83 miles de euros (78 miles de euros en 2017).

Por otro lado, en fecha de 29 de junio de 2017, la Sociedad concedió 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. Este crédito ha sido liquidado al vencimiento.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Cuentas corrientes a la vista	5.298.864	2.702.280
Total	5.298.864	2.702.280

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

El capital social a 31 de diciembre de 2018 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.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 31 de diciembre de 2018 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

28

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	31.12.2018	31.12.2017
GADINA INC	95,38%	95,38%
Total	95,38%	95,38%

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.

Al cierre del ejercicio 2018, 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 2018 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 (mismos importes que a 31 de diciembre de 2017).

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 autocarartera 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 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	-	47.846.025	47.846.025
Préstamos de empresas del grupo	-	-	-
Fianzas recibidas a largo plazo	-	825.445	825.445
	-	48.671.470	48.671.470

29

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Otras cuentas a pagar

Acreedores varios	-	142.636	142.636
Deudas con entidades de crédito	-	5.785	5.785
Deudas con grupo	-	-	-
	-	148.421	148.421
Total	-	48.819.891	48.819.891

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
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
	22.902.000	15.300.602	38.202.602
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	238.242	238.242
Deudas con entidades de crédito	-	24.045	24.045
Deudas con grupo	203.576	-	203.576
	203.576	262.287	465.863
Total	23.105.576	15.562.889	38.668.465

13.1. Deudas con empresas del Grupo

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

- Préstamo por el edificio de Via 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€

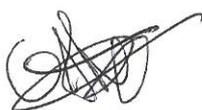
Los mencionados préstamos tenían un vencimiento fijado al 22 de octubre de 2020, y devengaban a un interés variable referido al Euribor más un diferencial. En fecha 13 de junio de 2018 se ha procedido a la cancelación de estos préstamos a través del reembolso de los mismos.

No existen intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2018 (203.576 euros en el ejercicio 2017).

13.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, del cual se han dispuesto a 31 de diciembre de 2018 de 49.300.000 euros, con vencimiento en junio de 2025. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo, el cual queda fijado a la fecha de cada disposición del principal.

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 8 a excepción de la situada en San Sebastián se encuentran bajo garantía hipotecaria de este préstamo bancario.






TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre de 2017, la sociedad tenía registrado 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 devengaba 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 debían quedar totalmente amortizadas el 1 de diciembre de 2031, estableciéndose una serie de amortizaciones parciales a contar del 1 de diciembre de 2020. En fecha 7 de junio de 2018 se ha procedido a la cancelación de dicho contrato de crédito.

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Hasta 1 año	5.785	24.045
Entre 1 y 5 años	1.725.500	1.917.338
Más de 5 años	46.120.525	12.612.629
Total	47.851.810	14.554.012

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Activos por impuesto corriente	5.162	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	17.319
Total	5.162	17.319
Pasivos por impuesto corriente	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	326.770	83.465
Hacienda pública acreedora por IVA	189.417	57.279
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	124.311	14.930
Organismos de la Seguridad Social	13.042	11.256
Total	326.770	83.465

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:

 31

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- a) La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- b) La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro 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 2018 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado del Ejercicio	1.327.518
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	1.583
Diferencias Temporarias	468.802
Base Imponible Previa	1.797.903
Base Imponible Previa SOCIMI	1.797.903
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	1.797.903
Base Imponible General	-
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	5.162
Impuesto Sociedades a Devolver	5.162

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:

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

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:

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

Partidas	31.12.2018	31.12.2017
Reserva Legal	116.674	116.674
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	352.223	352.223

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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.

Partidas	31.12.2018	31.12.2017
Reserva Legal	225.154	124.695
- Tributación 0%	205.840	105.381
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	166.528	166.528
- Tributación 0%	139.387	139.387
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	391.682	291.223

- 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:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	585.000	
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	2.242.456	146.679

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- En los ejercicios 2016, 2017 y 2018 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.
- Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2017.
 - Con fecha 18 de octubre de 2018, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018, por un importe de 585.000 euros.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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
Vía 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
Gran Vía de López de Haro 6 (Bilbao)	18 de junio de 2018
Calle Arrasate 27 (San Sebastián)	21 de septiembre de 2018

- 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 El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 70.482.407 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El balance de la Sociedad cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
- 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 aplica.

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 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

Euros	31.12.2018	31.12.2017
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	3.873.281	3.281.960
Total	3.873.281	3.281.960

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2018 y al ejercicio 2017 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 2018 y 2017 adjuntas es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	31.12.2018	31.12.2017
Seguridad social a cargo de la empresa	57.577	52.155
Otros gastos sociales	-	-
Total	57.577	52.155

El número medio de empleados durante los ejercicios 2018 y 2017 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2018	2017
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	3	3
Total	6	6

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2018 y 2017 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2018		31.12.2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	2	1	2
Total	3	3	3	3

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2018 o 2017 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

16.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
Intereses por deudas con entidades de crédito	646.901	169.059
Coste financiero de la baja de pasivos financieros	473.884	-
Intereses por deudas con empresas del grupo	360.114	804.698
Total	1.480.899	973.757

Al producirse la cancelación anticipada de la línea de crédito de Bankinter (ver nota explicativa 13.2) se ha devengado un coste financiero de 468.415 €, de carácter excepcional y no es correlativo con los gastos de financiación en que incurre la Sociedad.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Además de lo mencionado en la nota 17.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2018, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	31.12.2018		31.12.2017	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	563.690	-	763.810
Pago de dividendos	1.428.859	-	900.000	-
Total	1.428.859	563.690	900.000	763.810

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Golma Investments 2016, S.L.U.	-	-
Phoenix Alliance Finance Inc.	-	-
Corto plazo		
Deudores varios	130.000	-
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	-

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017:

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

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 2018 y 2017 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.

Las retribuciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2018 por parte de los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 136.000 euros (110.000 euros durante el ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 1.484 euros (durante el ejercicio 2017 se satisficieron primas de seguro de

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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).

Tanto a 31 de diciembre de 2018 como a 31 de diciembre de 2017 ningún contrato con 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 2018.

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 2018.

19. OTRA INFORMACIÓN

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 2018 ascienden a 13.500 euros (12.500 euros en el ejercicio 2017). 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	17
Ratio de operaciones pagadas	30	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	80	10

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Total pagos realizados	1.186.952	623.199
Total pagos pendientes	99.714	25.514

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de 15 de febrero de 2019, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

15 de febrero de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2018



Informe de Gestión del ejercicio 2018

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

Es relevante indicar que el resultado neto del ejercicio 2018 en relación con el 2017, ha aumentado en 322,9 miles de euros, lo cual representa un 32,1% de incremento. Ello es debido a las siguientes principales razones:

- 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 591,3 miles de euros, es decir un 18% de aumento, debido a la obtención de rentas por arrendamiento del año completo de un activo adquirido en diciembre de 2017, y a las rentas obtenidas a partir del mes de octubre de 2018 derivadas de una nueva adquisición realizada en junio del 2018. Por otra parte se han obtenido ingresos accesorios a la actividad principal por un importe de 158,1 miles de euros.
- En cuanto al capítulo de los gastos incurridos, la Sociedad ha mantenido prácticamente estables los gastos de personal, que tan sólo se han incrementado un 2%, y ha reducido los otros gastos de explotación en 224,9 miles de euros, lo cual representa una reducción del 35%. En cuanto a la dotación a la amortización, la variación es debida a la incorporación de los dos nuevos locales ya mencionados, más la derivada de una última adquisición a finales de septiembre 2018.
- Finalmente, en cuanto al capítulo de resultado financiero, hay que mencionar que se ha producido un doble efecto; por una parte la renegociación de una nueva línea de financiación que se aplica desde junio de 2018, que ha permitido aumentar el importe total de financiación ajena a largo plazo desde 37,4 millones euros a 47,8 millones de euros, con una mejora de las condiciones financieras, todo lo cual ha permitido una reducción de los gastos financieros en 84,3 miles de euros. Por otra, la cancelación de las líneas de financiación que han sido sustituidas en fecha anterior a su vencimiento previsto, ha supuesto un gasto puntual de 473,8 miles de euros relativas a los gastos de apertura que quedaban pendientes de amortización.

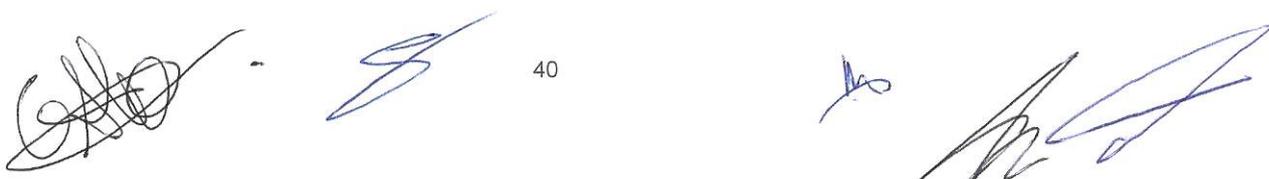
La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida y equilibrada, la cual ha mejorado de forma relevante en relación con el ejercicio precedente. El ratio del fondo de maniobra ha pasado de 3.783 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 a 5.044 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo cual supone un fortalecimiento muy importante del equilibrio financiero.

Por otra parte la renegociación de las líneas de financiación ha permitido consolidar un crecimiento de la inversión de una forma equilibrada y con menores costes financieros.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

Para el 2019, 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, 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.

Adicionalmente la Sociedad se ha fijado el objetivo de abrir sus inversiones a otros mercados adyacentes. Por ello se ha iniciado la prospección del mercado de Portugal donde se espera encontrar interesantes oportunidades de inversión.



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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, No se han producido ningún acontecimiento importante 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 2018 ha sido de 33 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

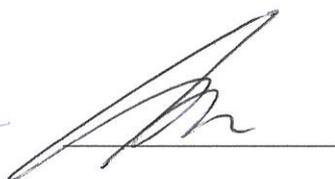
15 de febrero 2019

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 2018 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 42 incluyendo la presente.



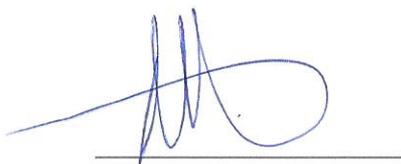
D. Antoine Chawky

Presidente



D. Cono André Mea

Vocal



D. Mario Alexander Chisholm

Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa

Vocal



Sergi Mirapeix Moreno

Vocal

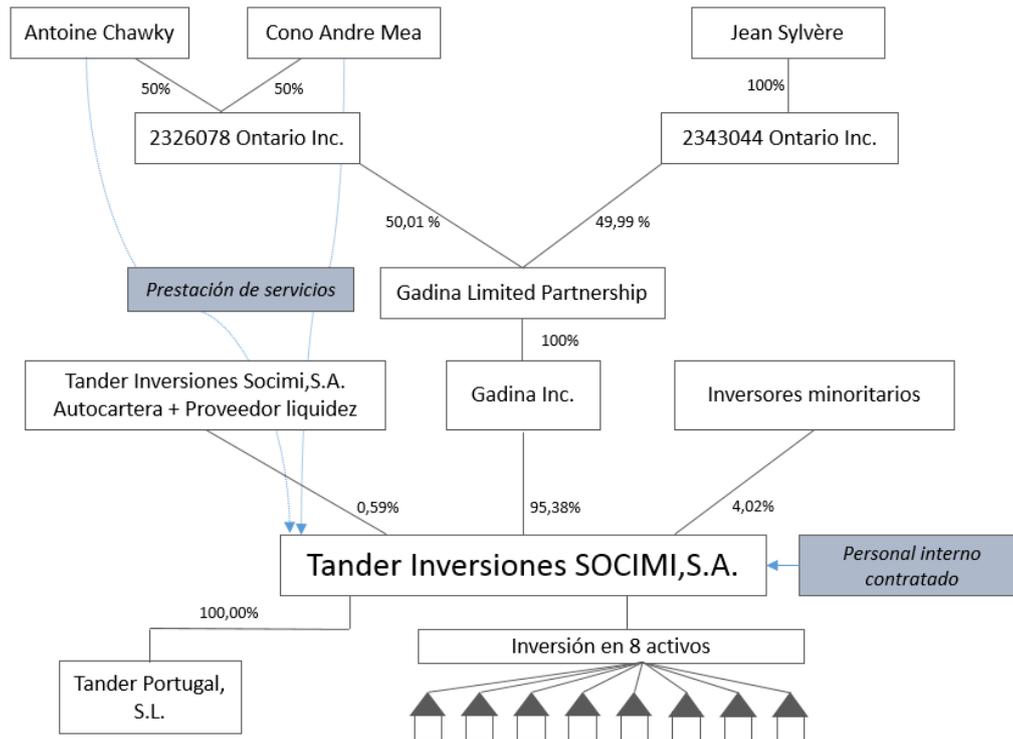
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama y estructura corporativa

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), a fecha de hoy 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 tres 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. Daniel Mayans Asian (Vocal)

El consejo de administración cuenta con un secretario no consejero, D. Juan José Berdullas Pomares, y un vice-secretario 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.
- 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, es licenciado en Ciencias Económicas -dirección financiera- (Universidad de CUNEF en Madrid) y tiene un máster en Gestión de Patrimonios y Asesoramiento Financiero (IEB, *Institute of Advanced Finance*).

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

- **Don Daniel Mayans**

Fecha de su nombramiento 19 de febrero de 2019

D. Daniel Mayans Asian, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Derecho por la Universidad FERT y tiene un máster en Gestión Ejecutiva por IESE Business School de Barcelona.

Cuenta con más de 17 años de experiencia en el sector inmobiliario comercial.

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, amplia experiencia en la gestión económico-financiera, contabilidad, fiscalidad, auditoría y control de gestión.

Fardiyah Dickie: Office manager, especialización en Marketing, Diseño web y gráfico para presentaciones 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 6/2018 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 determinadas 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 6/2018 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 23 de abril de 2019