Barcelona, 30 de octubre de 2019

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de 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) publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2019:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

- Estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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.

D. Antoine Chawky
Presidente del consejo de administración
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo comprendido
entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019

MAZARS

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

A los Accionistas de
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Sociedad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2019 así como de sus resultados correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**, en relación con la publicación del informe financiero semestral requerida por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Barcelona, 2 de octubre de 2019

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC Nº S1189

Josep Pou Setó

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2019 Núm. 20/19/13537
30,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

C/Diputació, 260 - 08007 Barcelona Teléfono: 934 050 855 Fax: 934 052 694 e-mail: auditoria@mazars.es
Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

MAZARS Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período comprendido entre el
1 de enero y el 30 de junio de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Balance intermedio a 30 de junio de 2019 (Expresado en Euros)

A C T I V O	Notas de la memoria	30.06.2019	31.12.2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**68.534.181**	**68.747.793**
I. Inmovilizado intangible		**216**	**433**
5. Aplicaciones informáticas	6	216	433
II. Inmovilizado material	**7**	**13.310**	**14.737**
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	13.310	14.737
III. Inversiones inmobiliarias	**8**	**67.886.170**	**68.121.138**
1. Terrenos	8	48.509.617	48.491.896
2. Construcciones	8	19.376.553	19.629.242
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**9.000**	**-**
1. Instrumentos de patrimonio	10.1	9.000	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	**10.2**	**625.485**	**611.485**
5. Otros activos financieros	10.2	625.485	611.485
B) ACTIVO CORRIENTE		**6.130.293**	**5.521.751**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**251.309**	**217.979**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.2	76.794	81.954
3. Deudores varios	10.2	168.956	130.863
5. Activos por impuesto corriente	14	658	5.162
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	4.901	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**1.574.855**	**-**
3. Otros activos financieros	10.1,17	1.574.855	
V. Inversiones financieras a corto plazo		**49**	**1.747**
5. Otros activos financieros	10.2	49	1.747
VI. Periodificaciones a corto plazo		**1.590**	**3.161**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**4.302.490**	**5.298.864**
1. Tesorería	11	4.302.490	5.298.864
TOTAL ACTIVO		**74.664.474**	**74.269.544**

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Balance intermedio a 30 de junio de 2019 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	30.06.2019	31.12.2018
A) PATRIMONIO NETO		**25.471.406**	**25.119.940**
A-1) FONDOS PROPIOS		**25.471.406**	**25.119.940**
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		**876.656**	**743.905**
1. Legal y estatutarias	12	474.579	341.828
2. Otras reservas		402.076	402.077
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**12**	**(285.207)**	**(296.208)**
VII. Resultado del ejercicio		**950.232**	**1.327.518**
VIII. (Dividendo a cuenta)		**-**	**(585.000)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**48.797.638**	**48.671.470**
II. Deudas a largo plazo		**48.797.638**	**48.671.470**
2. Deudas con entidades de crédito	13	47.958.193	47.846.025
5. Otros pasivos financieros	13	839.445	825.445
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**13, 17**	**-**	**-**
C) PASIVO CORRIENTE		**395.430**	**478.134**
II. Provisiones a corto plazo		**-**	**-**
III. Deudas a corto plazo		**9.158**	**5.785**
2. Deudas con entidades de crédito	13	9.158	5.785
5. Otros pasivos financieros		-	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**13, 17**	**-**	**-**
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		**386.272**	**472.349**
3. Acreedores varios	13	31.152	142.636
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		4.681	2.943
5. Pasivos por impuesto corriente	14	-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	350.439	326.770
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**74.664.474**	**74.269.544**

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Cuenta de resultados intermedia correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019
(Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 30.06.2019	Ejercicio finalizado el 31.12.2018
1. Importe neto de la cifra de negocios		**2.041.712**	**3.873.282**
b) Prestaciones de servicios	16	2.041.712	3.873.282
5. Otros ingresos de explotación		**64.617**	**158.101**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		64.617	158.101
6. Gastos de personal		**(172.820)**	**(305.794)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(139.907)	(248.217)
b) Cargas sociales	16	(32.913)	(57.577)
7. Otros gastos de explotación		**(219.108)**	**(417.042)**
a) Servicios exteriores		(172.588)	(336.659)
b) Tributos		(46.520)	(80.383)
8. Amortización del inmovilizado		**(263.625)**	**(510.644)**
12. Otros resultados		**(21)**	**(1.583)**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.450.755**	**2.796.320**
13) Ingresos financieros		**3.463**	**12.097**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.463	12.097
a1) En empresas del grupo y asociadas		3.463	12.097
14) Gastos financieros	**16**	**(503.986)**	**(1.480.899)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16	-	(360.114)
b) Por deudas con terceros	16	(503.986)	(1.120.785)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(500.523)**	**(1.468.802)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**950.232**	**1.327.518**
18. Impuesto sobre beneficios	**14**	**-**	**-**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**950.232**	**1.327.518**

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 (Expresado en Euros)

	30.06.2019	31.12.2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**950.232**	**1.327.518**
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	**950.232**	**1.327.518**

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
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**
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	**5.242.105**	**18.687.620**	**743.905**	**(296.208)**	**-**	**1.327.518**	**(585.000)**	**25.119.940**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	**950.232**	-	**950.232**
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	**11.001**	-	**(1.194.766)**	**585.000**	**(598.765)**
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	-	-	-	-	-	(1.194.766)	585.000	(609.766)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	11.001	-	-	-	11.001
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	-	-	**132.751**	-	-	**(132.752)**	-	**(1)**
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.751	-	-	(132.752)	-	(1)
SALDO FINAL AL 30.06.2019	**5.242.105**	**18.687.620**	**876.656**	**(285.207)**	**-**	**950.232**	**-**	**25.471.406**

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 30.06.2019	Ejercicio finalizado el 31.12.2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	**3**	**950.232**	**1.327.518**
2. Ajustes del resultado.		**764.148**	**1.979.446**
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	263.625	510.644
g) Ingresos financieros (-).		(3.463)	(12.097)
h) Gastos financieros (+).	16.3	503.986	1.480.899
3. Cambios en el capital corriente.		**(117.836)**	**289.041**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(33.330)	133.244
c) Otros activos corrientes (+/-)		1.571	5.155
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(86.077)	150.642
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(390.020)**	**(2.773.644)**
a) Pagos de intereses (-).		(393.483)	(2.785.741)
c) Cobros de intereses (+).		3.463	12.097
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**1.206.524**	**822.361**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		**(1.624.868)**	**(9.558.516)**
a) Empresas del grupo y asociadas	10.1 , 17	(1.583.855)	-
c) Inmovilizado material	7	-	(929)
d) Inversiones inmobiliarias	8	(27.013)	(9.491.772)
e) Otros activos financieros		(14.000)	(65.815)
7. Cobros por desinversiones (+)		**1.698**	**1.270.000**
a) Empresas del grupo y asociadas.		1.698	1.270.000
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(1.623.170)**	**(8.288.516)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**11.001**	**-**
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	12	11.001	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**19.038**	**11.551.873**
a) Emisión		**19.038**	**49.354.810**
2. Deudas con entidades de crédito (+)		5.038	49.300.000
4. Otras deudas (+)		14.000	54.810
b) Devolución y amortización de		-	**(37.802.937)**
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-	(14.900.937)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	(22.902.000)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(609.767)**	**(1.489.134)**
a) Dividendos (-)		(609.767)	(1.489.134)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**(579.728)**	**10.062.739**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**(996.374)**	**2.596.584**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.298.864	2.702.280
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		4.302.490	5.298.864

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, Pl 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

La totalidad de las acciones de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el 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.

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 a 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.

- 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 los presentes Estados financieros intermedios, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos 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 éste 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.

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados por los Administradores de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 26/2016 del MAB sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 6 de junio de 2019.

2.2 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 los estados financieros intermedios, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La preparación de los estados financieros intermedios 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 estos estados financieros intermedios 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 30 de junio de 2019.

2.4 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, los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019 se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio completo 2018.

2.5 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 explicativas correspondientes.

2.6 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular los estados financieros intermedios, 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.

2.7 Cambios en criterios contables

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios, no se ha producido ningún cambio de criterio contable respecto a los aplicados en todo el ejercicio.

3 APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los estados financieros a 30 de junio de 2019 presentan un resultado intermedio de 950.232 euros. Los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2019, al tratarse de un período intermedio, ni tampoco han propuesto ninguna distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio actual.

4 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

	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. Rituals Cosmetics España, S.L.U. y JN Global Brand Consulting, S.L. se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 1.901.487 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, Via 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 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 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 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste de

adquisición minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Dicha corrección valorativa se calcula como la diferencia entre el valor en libros de la participación y su importe recuperable, entendiendo este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se considera el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas que existen en la fecha de valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

4.8 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.

4.9 Pasivos financieros

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

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

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

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.

4.10 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en sociedades 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.

4.11 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.

4.12 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.

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14 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.

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, excepto para los arrendamientos al Banco Sabadell que su pago se realiza durante los 10 primeros días hábiles del trimestre.

A 30 de junio de 2019 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 sus arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas.

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 adjunto está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, que 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 período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

A 30 de junio de 2019:

Concepto	Aplicaciones informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	1.298	1.298
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	1.298	1.298
Amortización acumulada		
Saldo inicial	(865)	(865)
Dotaciones	(217)	(217)
Saldo final	(1.082)	(1.082)
VALOR NETO CONTABLE	**216**	**216**

A 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**

7 INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

A 30 de junio de 2019:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(5.070)	-	(5.070)
Dotaciones	-	(1.427)	-	(1.427)
Saldo final	-	(6.497)	-	(6.497)
VALOR NETO CONTABLE	**-**	**13.310**	**-**	**13.310**

A 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
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(2.446)	-	(2.446)
Dotaciones	-	(2.624)	-	(2.624)
Saldo final	-	(5.070)	-	(5.070)
VALOR NETO CONTABLE	**-**	**14.737**	**-**	**14.737**

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 14 de noviembre de 2014, la Sociedad Found Inversiones 2014, S.L. (sociedad integrada mediante combinación de mejoras en 2016) adquirió una finca situada en Paseo de Gracia, 15, 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, para su posterior arrendamiento.

A 30 de junio de 2019 todas las fincas descritas se encuentran arrendadas desde su adquisición.

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 el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

A 30 de junio de 2019:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	48.491.896	21.990.511	-	70.482.407
Entradas por ampliaciones o mejoras	17.721	9.292	-	27.013
Saldo final	48.509.617	21.999.803	-	70.509.420
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(2.361.269)	-	(2.361.269)
Dotaciones	-	(261.981)	-	(261.981)
Saldo final	-	(2.623.250)	-	(2.623.250)
VALOR NETO CONTABLE	**48.509.617**	**19.376.553**	**-**	**67.886.170**

A 31 de diciembre de 2018:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	40.367.727	20.622.908	-	60.990.635
Entradas por ampliaciones o mejoras	8.124.169	1.367.603	-	9.491.772
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)
Saldo final	-	(2.361.269)	-	(2.361.269)
VALOR NETO CONTABLE	**48.491.896**	**19.629.242**	**-**	**68.121.138**

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante el primer semestre de 2019 y el ejercicio 2018 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 30 de junio de 2019, de acuerdo con los informes de valoración recientes 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 esta valoración realizada arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 99.438 miles de 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 30 de junio de 2019 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

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

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 ni incrementos futuros por IPC):

	30.06.2019	31.12.2018
Hasta 1 año	4.044.219	3.938.789
Entre 1 y 5 años	11.328.639	12.189.943
Más de 5 años	13.677.840	14.367.233
Total	**29.050.698**	**30.495.965**

9.2 Arrendamientos operativos - Arrendatario

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

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

10 ACTIVOS FINANCIEROS

10.1 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

A 30 de junio de 2019:

Concepto	Saldo 31.12.2018	Adiciones	Bajas	Saldo 30.06.2019
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo				
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	3.000	-	3.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	3.000	-	3.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	3.000	-	3.000
Total	**-**	**9.000**	**-**	**9.000**

Constitución de "Tander Portugal, Unipessoal Lda."

Con fecha 28 de marzo de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad "Tander Portugal, Unipessoal Lda.." por importe de 3 miles de euros.

Constitución de "Tander Douro, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad "Tander Douro, Unipessoal Lda." por importe de 3 miles de euros.

Constitución de "Tander Portus, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad "Tander Portus, Unipessoal Lda." por importe de 3 miles de euros.

La actividad, domicilio y porcentaje de participación de las sociedades participadas al 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Denominación, domicilio y actividad	% Participación Directa	% derechos de voto Directa
Tander Portugal, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Douro, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Portus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%

Dada su reciente constitución, a 30 de junio de 2019 las mencionadas filiales se encuentran sin actividad.

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en mercados organizados de valores. A pesar de ello, estas sociedades cumplen con los requisitos establecidos en el art. 2.1.c. de la ley 11/2009 de régimen especial de SOCIMIs, dado que tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos y demás.

Correcciones por Deterioro

La Sociedad registra correcciones valorativas por deterioro considerando el valor recuperable de cada participación. Estas correcciones son realizadas por los Administradores en base a las mejores estimaciones posibles de los flujos de caja previstas por cada sociedad.

A 30 de junio de 2019 no se han registrado correcciones por deterioro de valor.

Otros activos financieros con el grupo

En abril de 2019 la Sociedad ha concedido un avance de tesorería a su filial, Tander Portugal, Unipessoal, Lda. por un importe de 1.574.855 euros.

10.2 Otras inversiones financieras

La composición de las inversiones financieras es la siguiente:

	30.06.2019		31.12.2018	
	Créditos, derivados y otros	**Total**	**Créditos, derivados y otros**	**Total**
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	625.485	**625.485**	611.485	**611.485**
Total	**625.485**	**625.485**	**611.485**	**611.485**
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	245.750	**245.750**	212.817	**212.817**
Inversiones financieras a corto plazo	49	**49**	1.747	**1.747**
Total	**245.799**	**245.799**	**214.564**	**214.564**

Los activos financieros no corrientes corresponden, principalmente, a las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad por los inmuebles que posee en Barcelona, Bilbao y San Sebastián por un importe de 625.485 euros (611.485 euros en 2018). La Sociedad ha subrogado las fianzas de los antiguos propietarios ante los organismos autonómicos competentes en la gestión de fianzas.

Los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2019 se componen, por un lado, de las partidas de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" y "Deudores varios", por un importe de 245.750 euros (212.817 euros en 2018). De este importe una parte corresponde al activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado de las rentas de alquiler, proveniente de la linealización de las rentas a percibir a lo largo de la duración de los contratos, por un importe a 30 de junio de 2019 de 77 miles de euros (83 miles de euros en 2018).

11 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30.06.2019	**31.12.2018**
Cuentas corrientes a la vista	4.302.490	5.298.864
Total	**4.302.490**	**5.298.864**

12 PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2019 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 30 de junio de 2019 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L. (Nota 4.13).

Los accionistas que a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	30.06.2019	31.12.2018
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.

A 30 de junio de 2019, 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 30.022 acciones (31.180 acciones a 31 de diciembre de 2018), adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 285.207 euros (296.208 euros a 31 de diciembre de 2018).

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

13 PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

A 30 de junio de 2019:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	-	47.958.193	47.958.193
Fianzas recibidas a largo plazo	-	839.445	839.445
	-	**48.797.638**	**48.797.638**
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	31.153	31.153
Deudas con entidades de crédito	-	9.158	9.158
	-	**40.311**	**40.311**
Total	**-**	**48.837.949**	**48.837.949**

A 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
Fianzas recibidas a largo plazo	-	825.445	825.445
	-	**48.671.470**	**48.671.470**
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	142.636	142.636
Deudas con entidades de crédito	-	5.785	5.785
	-	**148.421**	**148.421**
Total	**-**	**48.819.891**	**48.819.891**

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 miles euros, del cual se han dispuesto a 30 de junio de 2019 de 49.300 miles de euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2018), con vencimiento en junio de 2025. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo, el cual queda establecido a la fecha de cada disposición del principal. Los intereses se liquidan trimestralmente.

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.

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento al cierre de los ejercicios a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30.06.2019	31.12.2018
Hasta 1 año	9.158	5.785
Entre 1 y 5 años	47.958.193	1.725.500
Más de 5 años	-	46.120.525
Total	**47.967.351**	**47.851.810**

14 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30.06.2019	31.12.2018
Activos por impuesto corriente	**658**	**5.162**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**4.901**	**-**
Total	**5.559**	**5.162**
Pasivos por impuesto corriente	**-**	**-**
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**350.439**	**326.770**
Hacienda pública acreedora por IVA	206.756	189.417
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	129.608	124.311
Organismos de la Seguridad Social	14.075	13.042
Total	**350.439**	**326.770**

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 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), con efectos retroactivos a 1 de enero de 2016, previsto en la Ley 11/2009. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

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 30 de junio de 2019 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	**950.233**
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	-
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	**950.233**
Base Imponible Previa SOCIMI	950.233
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	**950.233**
Base Imponible General	**-**
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	658
Impuesto Sociedades a Devolver	**658**

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	**1.327.517**
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	1.583
Diferencias Temporarias	468.802
Base Imponible Previa	**1.797.902**
Base Imponible Previa SOCIMI	1.797.902
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	**1.797.902**
Base Imponible General	**-**
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	5.162
Impuesto Sociedades a Devolver	**5.162**

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	**30.06.2019**	**31.12.2018**
Reserva Legal	122.865	122.865
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	**358.414**	**358.414**

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	30.06.2019	31.12.2018
Reserva Legal	**351.714**	**218.963**
- Tributación 0%	332.400	199.649
- 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	**518.242**	**385.491**

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 2019	-	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	**2.852.222**	**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, 2018 y 2019 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 aprobó 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 aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018, por un importe de 585.000 euros.
- Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por 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.

- La entidad dispone de los siguientes inmuebles destinados al arrendamiento:

Inmueble	Fecha Adquisición
Calle Caspe nº 6-20 (Barcelona)	30 de mayo de 2013
Via Laietana nº 47 (Barcelona)	15 de julio de 2013
Paseo de Gracia nº 27 (Barcelona)	28 de octubre de 2013
Paseo de Gracia nº 15 (Barcelona)	14 de noviembre de 2014
Travesera de Gracia 171 (Barcelona)	9 de enero de 2017
Calvo Sotelo 14 (Santander)	5 de diciembre de 2017
Gran Vía de López de Haro 6 (Bilbao)	18 de junio de 2018
Calle Arrasate 27 (San Sebastián)	21 de septiembre de 2018

- La entidad dispone de participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, que se detallan a continuación:

Sociedad	Fecha Adquisición
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	28 de marzo de 2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	29 de abril de 2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	29 de abril de 2019

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

- El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la nota explicativa 8 y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 70.509.420 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.

- El 100% de las inversiones financieras descritas en las notas explicativas 10.1 y 15.f. corresponden a participaciones en capital de sociedades al que se refiere el apartado 1 art.2 de la Ley 11/2009.

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

- No es de aplicación.

16 INGRESOS Y GASTOS

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Euros	30.06.2019	31.12.2018
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	2.041.712	3.873.282
Total	**2.041.712**	**3.873.282**

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 y la del ejercicio 2018 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 a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 adjuntas es la siguiente:

	30.06.2019	31.12.2018
Seguridad social a cargo de la empresa	32.913	57.577
Otros gastos sociales	-	-
Total	**32.913**	**57.577**

El número medio de empleados durante los ejercicios a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	30.06.2019	31.12.2018
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 a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	30.06.2019		31.12.2018	
	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 2019 o 2018 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

16.3 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.2019	31.12.2018
Intereses por deudas con entidades de crédito	503.986	646.901
Coste financiero de la baja de pasivos financieros	-	473.884
Intereses por deudas con empresas del grupo	-	360.114
Total	**503.986**	**1.480.899**

La Sociedad tenía, a fecha de 7 de junio de 2018, un importe pendiente de amortizar como parte de los costes de apertura de la financiación con entidades de crédito. Al producirse la cancelación anticipada en 2018 de la misma se devengó un coste financiero de 473.884 euros, de carácter excepcional y que no era correlativo con los gastos de financiación en que incurre la Sociedad.

17 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30.06.2019		31.12.2018	
	Entidad dominante	**Otras sociedades vinculadas**	**Entidad dominante**	**Otras sociedades vinculadas**
Pago de intereses de los préstamos	-	-	-	564.690
Pago de dividendos	585.024	-	1.428.859	-
Total	**585.024**	**-**	**1.428.859**	**564.690**

A 30 de junio de 2019 no existen saldos con partes vinculadas. El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

A 30 de junio de 2019:

	Euros	
	Deudor	**Acreedor**
Corto plazo		
Deudores varios	138.000	-
Tander Portugal, Unipessoal, Lda.	1.574.855	-

A 31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	Deudor	**Acreedor**
Corto plazo		
Deudores varios	130.000	-
Intereses préstamos Canada Inc.	-	-

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 el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 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 devengadas durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2019 por todos los conceptos por parte de los miembros del Consejo de Administración, anteriores o actuales, ascienden a 46.308 euros (136.000 euros durante el ejercicio 2018).

Tanto a 30 de junio de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 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 los presentes estados financieros intermedios, 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 30 de junio de 2019.

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 primer semestre 2019.

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 revisión limitada de los Estados Financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2019 ascienden a 5.050 euros. El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

20 HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En julio de 2019 la Sociedad ha recibido financiación de otras entidades vinculadas por importe de 11,3 millones de euros. Dichos fondos han sido posteriormente transferidos a su filial portuguesa para financiar la adquisición de varios inmuebles en Oporto, por importe total de 15,7 millones de euros.

A excepción del hecho indicado en el párrafo anterior, desde el 30 de junio de 2019 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estos estados financieros intermedios, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan los estados financieros intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2019 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 37 incluyendo la presente.

D. Antoine Chawky
Presidente

D. Cono André Mea
Vocal

D. Mario Alexander Chisholm
Vocal

D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal

Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal