Barcelona, a 26 de abril de 2021

Tander Inversiones SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Tander**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020**"), por medio de la presente publica la siguiente información financiera anual correspondiente al ejercicio 2020:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad.

Se informa de que la Sociedad ha revisado el Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno, publicándose una actualización del mismo a fecha 26 de abril de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus consejeros.

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que precisen.

D. Antoine Chawky

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

TANDER INVERSIONES SOCIMI S.A.

Cuentas anuales correspondientes
al ejercicio terminado en 31.12.2020.

ÍNDICE

1- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales de Tander Inversiones Socimi S.A. emitido por un Auditor independiente

2- Cuentas Anuales consolidadas e informe de Gestión de Tander Inversiones Socimi S.A.

3- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales consolidadas de Tander Inversiones Socimi S.A. y sus filiales emitido por un Auditor independiente

4- Cuentas Anuales consolidadas e informe de Gestión Consolidado de Tander Inversiones Socimi S.A. y sus filiales

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Diputació, 260
08007 – Barcelona

+34 934 050 855
www.mazars.es

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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)

mazars

Valoración de las inversiones inmobiliarias e Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Tal como se indica en la nota 1 de la memoria adjunta, la Entidad se dedica directa e indirectamente a través de sus inversiones en sociedades del grupo, a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2020 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 67.107 miles de euros, así como saldos en "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", cuyo activo está formado fundamentalmente por Inversiones inmobiliarias, por importe de 47.691 miles de euros.

La Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios, tanto gestionados directamente como a través de sus inversiones en empresas del grupo, utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

Dada la significatividad de los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" e "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", el grado de incertidumbre y los juicios de valor existentes en las estimaciones relativas a los métodos de valoración aplicados, hemos considerado la evaluación de los indicios de deterioro y, en su caso, la determinación del valor recuperable o el valor neto de realización de dichos activos un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

- Hemos obtenido un entendimiento del diseño e implementación del proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias y de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- Hemos verificado que la dirección ha obtenido valoraciones de terceros independientes.
- Hemos revisado la metodología y las hipótesis empleadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de determinar si las hipótesis utilizadas son razonables y comprobar la adecuación del método y metodología de valoración utilizadas.
- Hemos contrastado el valor recuperable y el valor neto de realización obtenido de las tasaciones de las Inversiones inmobiliarias y de las Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo a 31 de diciembre de 2020 con el valor neto contable incluido en los registros contables. Asimismo, hemos comprobado que el deterioro registrado, o en su caso, la reversión en el mismo se corresponde con las valoraciones de terceros independientes obtenidas para cada uno de los elementos.
- Asimismo, hemos obtenido la confirmación de independencia, competencia e integridad de los tasadores que son expertos independientes contratados por la Entidad.
- Por último, se ha verificado que en las Notas 4.3, 4.7, 8 y 10.1 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

mazars

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2021 Núm. 20/21/03736
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Barcelona, 19 de abril de 2021

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

Xoan Jovaní Guiral
Nº ROAC 21417

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Balance a 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**115.436.862**	**88.847.234**
I. Inmovilizado intangible		**-**	**-**
5. Aplicaciones informáticas	6	-	-
II. Inmovilizado material	**7**	**9.029**	**11.883**
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	9.029	11.883
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	**8**	**67.106.993**	**67.628.734**
1. Terrenos	8	48.512.610	48.512.610
2. Construcciones	8	18.592.133	19.116.124
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	8	2.250	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**47.691.223**	**20.577.000**
1. Instrumentos de patrimonio	10.1	18.401.676	12.164.000
2. Créditos a empresas del grupo	10.1	29.289.547	8.413.000
V. Inversiones financieras a largo plazo	**10.2**	**629.617**	**629.617**
5. Otros activos financieros	10.2	629.617	629.617
B) ACTIVO CORRIENTE		**1.387.322**	**959.789**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10.2**	**210.235**	**204.639**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		76.524	101.562
3. Deudores varios		128.000	99.049
4. Personal		184	267
5. Activos por impuesto corriente	14	-	658
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	5.527	3.103
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**10.1**	**761.167**	**147.793**
2. Créditos a empresas del grupo	10.1, 17.1	601.154	135.703
5. Otros activos financieros	10.1, 17.1	160.013	12.090
V. Inversiones financieras a corto plazo		**-**	**1.022**
5. Otros activos financieros	10.2	-	1.022
VI. Periodificaciones a corto plazo		**10.803**	**10.524**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**11**	**405.117**	**595.811**
1. Tesorería	11	405.117	595.811
TOTAL ACTIVO		**116.824.184**	**89.807.023**

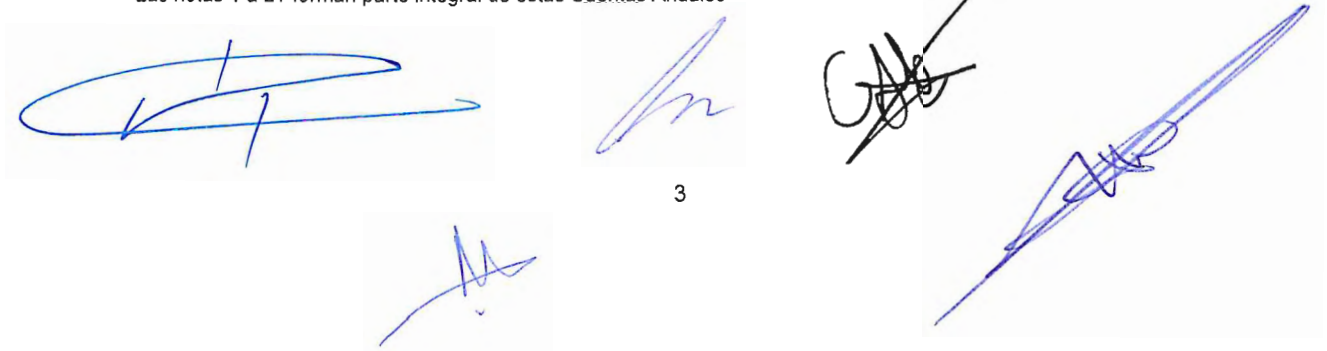
Las notas 1 a 21 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Balance a 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		**58.404.134**	**25.728.880**
A-1) FONDOS PROPIOS		**58.404.134**	**25.728.880**
I. Capital		**7.875.437**	**5.242.105**
1. Capital escriturado	12	7.875.437	5.242.105
II. Prima de emisión	**12**	**47.654.273**	**18.687.620**
III. Reservas		**1.244.959**	**876.966**
1. Legal y estatutarias	12	679.204	474.580
2. Otras reservas		565.755	402.386
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	12	**(251.881)**	**(269.057)**
V. Resultados de ejercicios anteriores		**-**	**-**
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**1.881.346**	**2.046.246**
VIII. (Dividendo a cuenta)		**-**	**(855.000)**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**13**	**57.601.743**	**63.400.787**
II. Deudas a largo plazo		**53.801.743**	**52.100.787**
2. Deudas con entidades de crédito	13.2	52.958.166	51.257.210
5. Otros pasivos financieros	13.2	843.577	843.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**13.1, 17.1**	**3.800.000**	**11.300.000**
C) PASIVO CORRIENTE		**818.307**	**677.356**
II. Provisiones a corto plazo		**-**	**-**
III. Deudas a corto plazo		**284.235**	**3.213**
2. Deudas con entidades de crédito	13.2	273.409	3.213
5. Otros pasivos financieros	13.2	10.826	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**17.1**	**191.526**	**222.762**
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		**342.546**	**451.381**
3. Acreedores varios	13	73.591	49.434
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	-
5. Pasivos por impuesto corriente		-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	268.955	401.947
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**116.824.184**	**89.807.023**

Las notas 1 a 21 forman parte integral de estas Cuentas Anuales



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020 (Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Nota de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
1. Importe neto de la cifra de negocios		**3.861.828**	**4.151.375**
b) Prestaciones de servicios	16.1	3.861.828	4.151.375
5. Otros ingresos de explotación		**171.878**	**141.283**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		171.878	141.283
6. Gastos de personal		**(358.849)**	**(340.241)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(289.935)	(275.541)
b) Cargas sociales	16.2	(68.914)	(64.700)
7. Otros gastos de explotación		**(457.132)**	**(448.509)**
a) Servicios exteriores		(343.261)	(358.512)
b) Tributos		(113.871)	(89.997)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado	**6, 7, 8**	**(526.847)**	**(527.266)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**-**	**-**
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		**10.042**	**(21)**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.700.920**	**2.976.621**
13. Ingresos financieros		**465.451**	**139.166**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		465.451	139.166
a1) En empresas del grupo y asociadas		465.451	139.166
a2) En terceros		-	-
14. Gastos financieros-	**16.3**	**(1.285.025)**	**(1.069.541)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(244.268)	(69.742)
b) Por deudas con terceros		(1.040.757)	(999.799)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(819.574)**	**(930.375)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.881.346**	**2.046.246**
18. Impuesto sobre beneficios	**14**	**-**	**-**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**1.881.346**	**2.046.246**

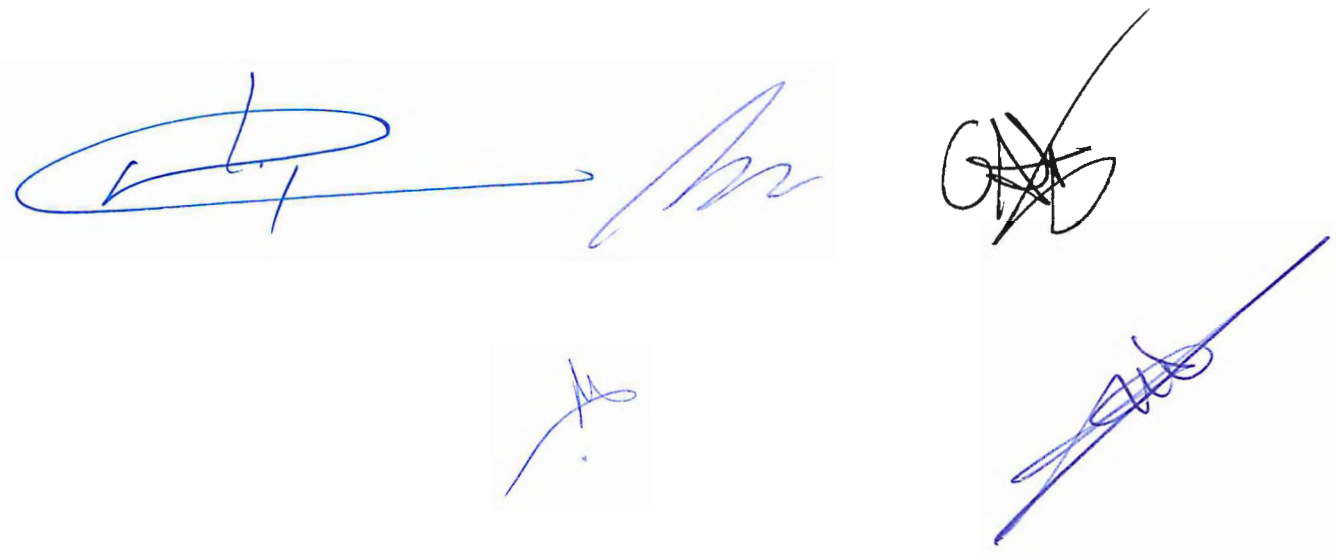
Las notas 1 a 21 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020
(Expresado en Euros)

	31.12.2020	31.12.2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**1.881.346**	**2.046.246**
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	**-**	**-**
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**1.881.346**	**2.046.246**

Las notas 1 a 21 forman parte integral de estas Cuentas Anuales



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2020 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 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	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
B. 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	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.046.246**	**-**	**2.046.246**
II. Operaciones con socios o propietarios	**-**	**-**	**309**	**27.151**	**(1.194.766)**	**(270.000)**	**(1.437.306)**
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)	(270.000)	(1.464.766)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	309	27.151	-	-	27.460
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	**-**	**-**	**132.752**	**-**	**(132.752)**	**-**	**-**
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
C.SALDO FINAL AL 31.12.2019	**5.242.105**	**18.687.620**	**876.966**	**(269.057)**	**2.046.246**	**(855.000)**	**25.728.880**
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	**5.242.105**	**18.687.620**	**876.966**	**(269.057)**	**2.046.246**	**(855.000)**	**25.728.880**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	1.881.346	**-**	1.881.346
II. Operaciones con socios o propietarios	**2.633.332**	**28.966.653**	**(28.253)**	**17.176**	**(1.650.000)**	**855.000**	**30.793.908**
1. Aumentos de capital	2.633.332	28.966.653	(29.031)	-	-	-	31.570.954
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.650.000)	855.000	(795.000)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	778	17.176	-	-	17.954
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	**-**	**-**	**396.246**	**-**	**(396.246)**	**-**	**-**
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	396.246	-	(396.246)	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2020	**7.875.437**	**47.654.273**	**1.244.959**	**(251.881)**	**1.881.346**	**-**	**58.404.134**

Las notas 1 a 21 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2020
(Expresado en Euros)

	Nota de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	**3**	**1.881.346**	**2.046.246**
2. Ajustes del resultado.		**1.346.421**	**1.457.643**
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	526.847	527.268
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		(465.451)	(139.166)
h) Gastos financieros (+).	16.3	1.285.025	1.069.541
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		**(114.710)**	**(14.991)**
a) Existencias (+/-).		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(5.596)	13.340
c) Otros activos corrientes (+/-).		(279)	(7.363)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(108.835)	(20.968)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(944.217)**	**(800.724)**
a) Pagos de intereses (-).		(944.217)	(804.187)
c) Cobros de intereses (+).		-	3.463
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**2.168.840**	**2.688.174**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(27.534.398)**	**(20.638.799)**
a) Empresas del grupo y asociadas	10	(27.532.146)	(20.589.090)
b) Inmovilizado intangible.	6	-	-
c) Inmovilizado material.	7	-	-
d) Inversiones inmobiliarias.	8	(2.252)	(31.577)
e) Otros activos financieros.		-	(18.132)
7. Cobros por desinversiones (+).		**271.022**	**725**
a) Empresas del grupo y asociadas.		270.000	-
e) Otros activos financieros.		1.022	725
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(27.263.376)**	**(20.638.074)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**(11.077)**	**27.460**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		(29.031)	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		17.954	27.460
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**25.709.919**	**14.684.153**
a) Emisión		**25.762.000**	14.684.153
2. Deudas con entidades de crédito (+).	13.2	1.762.000	3.213.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		24.000.000	11.453.021
4. Otras Deudas (+).		-	18.132
b) Devolución y amortización de		**(52.081)**	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(52.081)	-
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(795.000)**	**(1.464.766)**
a) Dividendos (-).		(795.000)	(1.464.766)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**24.093.842**	**13.246.847**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**(190.694)**	**(4.703.053)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	595.811	5.298.864
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	405.117	595.811

Las notas 1 a 21 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

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 su entonces socio único 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 entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad de responsabilidad 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 ("SOCIMI"). Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.153, folio 109, 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, actualmente denominado segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity (mercado alternativo bursátil).

El objeto social de la sociedad consiste, según los estatutos actuales de la Sociedad, 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 (la "**Ley SOCIMI**"). 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 SOCIMI.

  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 SOCIMI.

  El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría todos los balances trimestrales 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 SOCIMI.

- 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 SOCIMI.

- 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 su denominación 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 SOCIMI.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. No obstante, el incumplimiento de la obligación de distribución y pago de los dividendos y la exclusión de cotización implicará la pérdida del régimen sin posibilidad de que se subsane.

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

Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, según se detalla en la nota 10.1 de la memoria, de la que es la sociedad dominante. Las sociedades dependientes se encuentran participadas íntegramente por la Sociedad. Asimismo, dichas filiales, que tienen la consideración de entidades no residentes en territorio español, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y están sometidas al mismo régimen al establecido para las SOCIMI, en cuanto a la política obligatoria o estatutaria, de distribución de beneficios. Cumpliendo por lo tanto dichas filiales con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que las mismas tampoco tienen participaciones en ninguna otra sociedad.

Con fecha 15 de marzo de 2021, los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas consolidadas del Grupo de sociedades del que la Sociedad es dominante y sus sociedades dependientes (nota 10.1).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- el Código de Comercio y restante legislación mercantil,

- el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y sus Adaptaciones sectoriales,

- las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias,

- la Ley 11/2009 ("Ley SOCIMI"), de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en la memoria,

- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas según los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2019 y 2020 se han formulado cuentas anuales normales atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 de información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

2.2. Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 29 de junio de 2020.

2.3. Principios contables

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

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

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En este sentido, la epidemia del virus Covid-19, mencionada en la nota 2.9 de la presente memoria, incrementa la incertidumbre asociada a la evolución futura de dichas estimaciones y a las hipótesis utilizadas.

Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

- Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo. El resultado de esta valoración muestra que no ha habido deterioro en el valor de los activos de manera agregada.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los consejeros de la Sociedad realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los miembros del órgano de administración es que dichos requisitos son cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado que quede sujeto al régimen general del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2020.

2.5. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio 2019.

2.6. Agrupación de partidas.

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

2.7. Corrección de errores

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

2.8. Cambios en criterios contables

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

2.9. Efectos derivados de la emergencia sanitaria derivada del COVID-19

Durante el mes de marzo del ejercicio 2020 sela Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia sanitaria mundial derivada del coronavirus (COVID-19) a situación de pandemia internacional. Estas circunstancias excepcionales motivaron la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declara en España el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (Covid-19), que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y la publicación del Real Decreto ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

El referido estado de alarma finalizó en fecha 21 de junio de 2020, dando paso a un proceso de desescalada y el establecimiento de una nueva etapa de nueva normalidad durante la cual los poderes públicos y las autoridades sanitarias continuaron tomando medidas dirigidas a controlar los brotes y frenar los contagios (entre ellos, el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19).

Sin embargo, en fecha 25 de octubre de 2020 se procedió a la declaración de un nuevo estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 926/2020, por un periodo extensible hasta 25 de abril de 2021.

Ante esta situación, la Sociedad activó los planes de contingencia contemplados para estas circunstancias, que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible aproximarla a la normalidad. Para ello, se pusieron en marcha las medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas están resultando compatibles con la continuidad del negocio y la actividad de la Sociedad, estando la Sociedad en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que las autoridades dispongan sin que ello suponga poner en situación crítica el desarrollo de la actividad de la Sociedad.

Si bien no es posible evaluar de forma fiable los impactos futuros de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles, a fecha actual los impactos en las cuentas anuales no han sido significativos, sin poner en riesgo los niveles de liquidez de la Sociedad ni el cumplimiento de covenants financieros. Los principales impactos han consistido en bonificaciones o aplazamientos de rentas percibidas por la Sociedad durante un período muy limitado.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 formulada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	**1.881.346**
Aplicación:	
- Reserva Legal	188.135
- Reserva Voluntaria	338.611
- Dividendos	1.354.600

Durante el ejercicio 2020 no se ha realizado ningún reparto de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2020 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	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

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

4.3. Inversiones inmobiliarias

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

Los edificios que se encuentran arrendados a Sociedad Española de Radiodifusión S.L., Banco Sabadell S.A., Hennes & Mauritz S.L., Futbol Club Merchandising, S.L.U., Vodafone España, S.A.U., Rituals Cosmetics España, S.L.U. y GUUK, S.A. 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, Vía Laietana, Paseo de Gracia 15 y Paseo de Gracia 27	2%
Inmuebles para arrendamiento – Caspe	3,2%
Instalaciones técnicas - Caspe	4% - 13%

4.4. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

4.5. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos 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 del Grupo 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.

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

Fianzas recibidas: Bajo este epígrafe la Sociedad registra las fianzas recibidas a favor de la Sociedad, constituidas por los arrendatarios de los inmuebles por un importe equivalente habitualmente a dos meses de renta. Estas fianzas se encuentran depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, si procede, 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 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 SOCIMI, 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 efectivo 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 miembros del órgano de administración 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.

Con fecha 14 de noviembre de 2016, quedó inscrita en el Registro Mercantil, la escritura de fusión por absorción, de fecha 7 de noviembre de 2016, entre las sociedades TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. (Sociedad Absorbente) y FOUND INVERSIONES 2014, S.L.U. (Sociedad Absorbida). El detalle de la operación se detalla en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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

La actividad con instrumentos financieros expone al Grupo 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 Banco Sabadell que su pago se realiza durante los 10 primeros días hábiles del trimestre.

A 31 de diciembre del 2020 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 a 31 de diciembre de 2020 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

5.5. Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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 al tipo general de imposición. En este sentido, la Sociedad siempre ha cumplido con dichos requisitos y condiciones.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	(433)	(433)
Saldo final	**(1.298)**	**(1.298)**
VALOR NETO CONTABLE	**-**	**-**

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

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	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**19.807**	-	**19.807**
Amortización acumulada	-	**(7.924)**	-	**(7.924)**
Saldo inicial	-	(2.854)	-	(2.854)
Dotaciones	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**(10.778)**	-	**(10.778)**
VALOR NETO CONTABLE	-	**9.029**	-	**9.029**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**19.807**	-	**19.807**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	**(5.070)**	-	**(5.070)**
Dotaciones	-	(2.854)	-	(2.854)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**(7.924)**	-	**(7.924)**
VALOR NETO CONTABLE	-	**11.883**	-	**11.883**

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 a la adquisición de los siguientes inmuebles:

Fecha de adquisición	Dirección
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona
15 de julio de 2013	Via Laietana, 47, Barcelona
28 de octubre de 2013	Paseo de Gracia, 27, Barcelona
14 de noviembre de 2014 (1)	Paseo de Gracia, 15, Barcelona
9 de enero de 2017	Travesera de Gracia 171, Barcelona
5 de diciembre de 2017	Calle Calvo Sotelo 14, Santander
18 de junio de 2018	Gran Vía de López de Haro 6, Bilbao
21 de septiembre de 2018	Calle Arrásate 27, San Sebastián

(1) La adquisición de este inmueble se realizó mediante la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 S.L.U., como consecuencia de la combinación de negocios ocurrida con esta sociedad en 2016.

A 31 de diciembre de 2020 todas las fincas descritas se encuentran arrendadas.

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

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Coste	**48.512.610**	**22.001.374**	**-**	**70.513.984**
Saldo inicial	-	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	2.250	2.250
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	**48.512.610**	**22.001.374**	**2.250**	**70.516.234**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	**-**	**(2.885.250)**	-	**(2.885.250)**
Dotaciones	-	(523.993)	-	(523.993)
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	2	-	2
Saldo final	**-**	**(3.409.241)**	**-**	**(3.409.241)**
VALOR NETO CONTABLE	**48.512.610**	**18.592.133**	**2.250**	**67.106.993**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	20.714	10.863	-	31.577
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	**48.512.610**	**22.001.374**	-	**70.513.984**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	**(2.361.269)**	-	**(2.361.269)**
Dotaciones	-	(523.981)	-	(523.981)
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**(2.885.250)**	-	**(2.885.250)**
VALOR NETO CONTABLE	**48.512.610**	**19.116.124**	-	**67.628.734**

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna. El resultado de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2020 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 100.506.000 euros (100.666.000 euros a 31 de diciembre de 2019). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2020.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2020 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los elementos del inmovilizado material 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 13.2 de la presente memoria.

9. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

9.1. Arrendamientos operativos – Arrendador

La Sociedad arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	3.908.745	4.055.141
Entre 1 y 5 años	7.762.553	9.995.853
Más de 5 años	11.703.341	13.037.192
Total	**23.374.639**	**27.088.186**

9.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, 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

10.1.1 Instrumentos de patrimonio

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Concepto	31.12.2019	Adiciones	Bajas	31.12.2020
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo				
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.430.000	-	(150.000)	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.000	1.155.000	-	1.158.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	3.731.000	-	(120.000)	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	2.711.676	-	2.711.676
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	-	2.303.000	-	2.303.000
Tander Tagus Unipessoal Lda.	-	338.000	-	338.000
Total	**12.164.000**	**6.507.676**	**(270.000)**	**18.401.676**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

Concepto	31.12.2018	Adiciones	Bajas	31.12.2019
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo				
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	8.430.000	-	8.430.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	3.000	-	3.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	3.731.000	-	3.731.000
Total	**-**	**12.164.000**	**-**	**12.164.000**

"Tander Portugal, Unipessoal Lda."

Con fecha 28 de marzo de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Portugal, Unipessoal Lda." ("Tander Portugal") por un importe de capital social de 3.000 euros.

Posteriormente, con fecha 6 de agosto de 2019, la Sociedad, como socio único de Tander Portugal, suscribió una ampliación de capital, el cual quedó establecido en 2.000.000 euros y realizó una aportación a fondos propios por importe de 6.430.000 euros. En fecha 15 de enero de 2020, dicha filial procedió a la restitución de 150.000 euros de la mencionada aportación.

"Tander Douro, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Douro, Unipessoal Lda." ("Tander Douro") por parte de la Sociedad como socio único, por importe de 3.000 euros.

Posteriormente, la Sociedad, como socio único de Tander Douro, realizó diversas aportaciones de socio a fondos propios, la primera por importe de 11.000 euros en fecha 15 de enero de 2020, y la segunda de 10.000 euros en fecha 11 de mayo de 2020.

Adicionalmente, en fecha 15 de diciembre se aprobó una aportación a fondos propios por importe de 1.044.760 euros y, finalmente, en fecha 16 de diciembre el socio único realizó una aportación a fondos propios por importe de 89.240 euros, mediante compensaxción de créditos.

"Tander Portus, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Portus, Unipessoal Lda." ("Tander Portus") por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 euros.

Posteriormente, con fecha 28 de octubre de 2019, la Sociedad, como socio único de "Tander Portus, Unipessoal Lda.", suscribió una ampliación de capital, que quedó establecido en 2.000.000 euros y realizó una aportación a fondos propios por importe de 1.378.000 euros. En la misma fecha, acordó una aportación adicional por importe de 353.000 euros. En fecha 10 de marzo de 2020, dicha filial procedió a la restitución de 120.000 euros de la mencionada aportación.

"Tander Immobiliare, S.R.L."

Con fecha 22 de junio de 2020 la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones integrantes del capital social de la sociedad de nacionalidad italiana "Babuino Immobiliare, S.r.L." (ahora denominada "Tander Immobiliare, S.r.L.") titular de un activo inmobiliario sito en Roma, en Via del Babuino, 36-37, por un precio total de 1.992.529 euros y unos gastos de adquisición de 269.417 euros, los cuales se han activado dado que esta adquisición se asimila a la compra de un activo y no a una combinación de negocios.

Con fecha 28 de diciembre de 2020 se capitalizó un importe de 450.000 euros por compensación de créditos del socio único.

"Tander Liberdade, Unipessoal Lda."

Con fecha 22 de septiembre de 2020 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Liberdade, Unipessoal Lda" ("Tander Liberdade") por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 euros.

Posteriormente, la Sociedad, como socio único de Tander Liberdade aprobó en fecha 13 de octubre de 2020 una aportación de socio a fondos propios por importe de 2.300.000 euros.

"Tander Tagus, Unipessoal Lda."

Con fecha 22 de septiembre de 2020 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa denominada "Tander Tagus, Unipessoal Lda" ("Tander Tagus") por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 euros.

Posteriormente, la Sociedad, como socio único de Tander Tagus aprobó en fecha 13 de octubre de 2020 una aportación de socio a fondos propios por importe de 335.000 euros.

Ninguna de estas sociedades cotiza en mercados regulados de valores, ni en sistemas multilaterales de negociación, siendo la Sociedad el socio único de todas ellas. Todas las sociedades indicadas cumplen con los requisitos establecidos en el art. 2.1.c. de la Ley SOCIMI, 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos y demás.

La actividad, domicilio y porcentaje de participación en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Denominación, domicilio y actividad	% Participación	% derechos de voto
	Directa	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%
Tander Immobiliare, S.r.L. Via del Babuino 36-37 00187 Roma (Italia) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Liberdade, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Tagus, 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%

La situación neta patrimonial, así como el valor de la inversión a 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Entidad (*)	Capital	Aportaciones de socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	2.000.000	6.280.000	(41.262)	(151.318)	8.087.420	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.000	1.155.000	(11.206)	(38.951)	1.107.843	1.158.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	2.000.000	1.611.000	(7.022)	94.962	3.698.940	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	10.000	450.000	-	(314.343)	145.657	2.711.676
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	3.000	2.300.000	-	(121.071)	2.181.929	2.303.000
Tander Tagus Unipessoal Lda.	3.000	335.000	-	(3.625)	334.375	338.000
Total	**4.019.000**	**12.131.000**	**(59.490)**	**(534.344)**	**15.556.164**	**18.401.676**

(*) Estados financieros presentados según normas de formulación de sus respectivos países

Correcciones por Deterioro

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no se han registrado correcciones por deterioro de valor.

10.1.2 Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2020 y anterior es el siguiente:

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.413.000	8.413.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	4.660.760	-
Tander Immobiliare, S.R.L.	1.239.623	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	12.189.568	-
Tander Tagus Unipessoal Lda.	2.786.596	45
Total créditos a largo plazo	**29.289.547**	**8.413.045**
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	452.055	135.703
Tander Douro, Unipessoal Lda.	10.387	-
Tander Immobiliare, S.R.L.	21.331	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	98.981	-
Tander Tagus Unipessoal Lda.	18.400	-
Total intereses pendientes de cobro	**601.154**	**135.703**
Total créditos a corto plazo	**601.154**	**135.703**

La información más relevante de estos préstamos es la siguiente:

- El préstamo a Tander Portugal, por un importe de 8.413.000 euros, se constituyó en fecha 9 de agosto de 2019 con un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un diferencial y vencimiento a 5 años. Los intereses devengados en 2020 ascienden a 316.352 euros (135.703 euros a 31 de diciembre de 2019).

- El préstamo a Tander Douro, se otorgó inicialmente a la sociedad Tander Liberdade en fecha 15 de diciembre de 2020 por importe de 4.750.000 euros, y fue cedido a la Sociedad en fecha 16 de diciembre de 2020, que se subrogó en la posición contractual de Tander Liberdade.

De dicho importe se ha compensado mediante aportación de fondos propios por un importe de 89.240 euros en fecha 16 de diciembre de 2020. El préstamo devenga a un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un diferencial y tiene vencimiento a 5 años. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 10.387 euros.

- El préstamo a Tander Immobiliare se otorgó en fecha 22 de junio de 2020, por un importe inicial de 1.689.623 euros, de los cuales se han compensado mediante aumento de capital por compensación de créditos por un importe de 450.000 euros en fecha 28 de diciembre de 2020. El préstamo devenga a un tipo de interés diferencial al Euribor a 12 meses más un referencial y tiene vencimiento a 5 años. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 21.331 euros.

- El préstamo a Tander Liberdade se otorgó en fecha 18 de septiembre de 2020, por un importe máximo de 16.939.568 euros, de los cuales se cedieron a Tander Douro un importe de 4.750.000 euros mediante contrato de cesión. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2020 es, por lo tanto, de 12.189.568 euros. El préstamo devenga a un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un diferencial y tiene vencimiento a 5 años. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 98.981 euros.

- Por último, el préstamo a Tander Tagus se constituyó en fecha 18 de septiembre de 2020, por un importe máximo de 2.786.596 euros. El préstamo devenga a un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un diferencial y tiene vencimiento a 5 años. Los intereses devengados durante el ejercicio 2020 ascienden a 18.400 euros.

10.1.3 Otros activos financieros

El saldo a 31 de diciembre de 2020 incluye los avances de tesorería concedidos a sus filiales, según el detalle siguiente (en euros):

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	266	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	45	11.045
Tander Immobiliare, S.R.L.	159.702	-
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	1.045
Total	**160.013**	**12.090**

10.2. Otras inversiones financieras

La composición de las inversiones financieras a es la siguiente (en euros):

	31.12.2020		31.12.2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	629.617	**629.617**	629.617	**629.617**
Total	**629.617**	**629.617**	**629.617**	**629.617**
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	210.236	**210.236**	204.639	**204.639**
Inversiones financieras a corto plazo	-	**-**	1.022	**1.022**
Total	**210.236**	**210.236**	**205.661**	**205.661**

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden a los inmuebles que posee en Barcelona, Bilbao y San Sebastián, por un importe de 629.617 euros (629.617 euros en 2019). La Sociedad ha subrogado las fianzas de los antiguos propietarios ante los organismos autonómicos competente en la gestión de fianzas.

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye entre otros, el activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 31 de diciembre de 2020 de las rentas de alquiler por un importe de 46 miles de euros (70 miles de euros en 2019).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	405.117	595.811
Total	**405.117**	**595.811**

12. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2020 está representado por 7.875.437 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (5.242.105 acciones al cierre del ejercicio anterior). Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 31 de diciembre de 2020 a 47.654.273 euros (18.687.620 euros al cierre del ejercicio anterior), de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

En fecha 29 de diciembre de 2020 se escrituró una ampliación de capital por compensación de crédito ostentado por el accionista mayoritario de la Sociedad con la misma en virtud del préstamo concedido por el primero a la segunda, que quedó cancelado y extinguido con la referida compensación. El aumento se realizó por importe de 2.633.332 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.633.332 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11 euros por acción, siendo el importe de 28.966.653 euros la prima de emisión total. La mencionada escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de enero de 2021. Los gastos derivados de esta ampliación de capital han ascendido a 29.031 euros, los cuales han sido registrados minorando las reservas acumuladas.

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	31.12.2020	31.12.2019
GADINA INC	96,93%	95,38%
Total	**96,93%**	**95,38%**

Reserva legal

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2020, 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

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. Dicha autorización fue revocada y sustituida por una nueva autorización de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 28 de diciembre de 2020, durante un nuevo plazo de 5 años, y por un valor nominal total que no superara el 20% 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 BME MTF Equity, y la provisión de liquidez que facilite la negociación después de la incorporación de la Sociedad al BME MTF Equity.

Las acciones propias poseídas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,34% del capital social (0,54% a 31 de diciembre de 2019), con un total de 26.514 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 251.881 euros (269.057 euros a 31 de diciembre de 2019).

Dividendos a cuenta

A 31 de diciembre de 2020 no ha sido aprobado dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por el Consejo de Administración. Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 855.000 euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	52.958.166	52.958.166
Préstamos de empresas del grupo (Nota 13.1)	3.800.000	-	3.800.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	843.577	843.577
	3.800.000	**53.801.743**	**57.601.743**
Otras cuentas a pagar			
Otros pasivos financieros	-	10.826	10.826
Acreedores varios	-	73.591	73.591
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	273.409	273.409
Deudas con grupo (Nota 17.1)	191.526	-	191.526
	191.526	**357.826**	**549.352**
Total	**3.991.526**	**54.159.569**	**58.151.095**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	51.257.210	51.257.210
Préstamos de empresas del grupo (Nota 13.1)	11.300.000	-	11.300.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	843.577	843.577
	11.300.000	**52.100.787**	**63.400.787**
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	49.434	49.434
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	3.213	3.213
Deudas con grupo (Nota 17.1)	222.762	-	222.762
	222.762	**52.647**	**275.409**
Total	**11.522.762**	**52.153.434**	**63.676.196**

13.1. Deudas con empresas del Grupo

La sociedad posee a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	31.12.2020	31.12.2019	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc.	3.800.000	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2024
Gadina Inc	-	7.500.000	Euribor 12 m + diferencial	Octubre 2021
	3.800.000	**11.300.000**		

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 190.573 euros (Nota 16.3).

13.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, el cual se ha dispuesto por su totalidad a 31 de diciembre de 2020 (dispuesto por importe de 52.513.000 euros a 31 de diciembre de 2019), 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 de vencimiento al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	273.409	3.213
Entre 1 y 5 años	52.958.166	1.837.955
Más de 5 años	-	49.419.255
Total	**53.231.575**	**51.260.423**

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Activos por impuesto corriente	**-**	**658**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**5.527**	**3.103**
Total	**5.527**	**3.761**
Pasivos por impuesto corriente		**-**
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**268.955**	**401.947**
Hacienda pública acreedora por IVA	223.782	207.535
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	38.728	177.282
Organismos de la Seguridad Social	6.445	17.130
Total	**268.955**	**401.947**

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 consejeros de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), con efectos retroactivos a 1 de enero de 2016, previsto en la Ley SOCIMI. 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 efectivo inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

A 31 de diciembre de 2020 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	**1.881.347**
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	-
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	**1.881.347**
Base Imponible Previa SOCIMI	1.881.347
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	**1.881.347**
Base Imponible General	**-**
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	-
Impuesto Sociedades a Devolver	**-**

A 31 de diciembre de 2019 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad declarada en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado del Ejercicio	**2.046.246**
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	20
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	**2.046.266**
Base Imponible Previa SOCIMI	2.046.266
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	**2.046.266**
Base Imponible General	**-**
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	658
Impuesto Sociedades a Devolver	**658**

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI SEGÚN LA LEY SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

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

Partidas	31.12.2020	31.12.2019
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	31.12.2020	31.12.2019
Reserva Legal	**556.339**	**351.715**
- Tributación 0%	537.025	332.401
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	**330.206**	**166.837**
- Tributación 0%	303.065	139.696
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	**886.545**	**518.552**

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	1.650.000	-
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	**4.502.222**	**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, 2019 y 2020 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, el consejo de administración 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 aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766,25 euros, a cargo del resultado del ejercicio

2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior.

- Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros

- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.650.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2019, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 855.000 euros en fecha 29 de noviembre de 2019 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior.

- Las sociedades participadas (ver nota 10.1) no han distribuido dividendos en 2020 ni en ejercicios anteriores, puesto que no han obtenido resultados positivos en ningún ejercicio.

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
Tander Immobiliare, S.r.L.	26 de junio de 2020
Tander Liberdade, Unipessoal Lda.	22 de septiembre de 2020
Tander Tagus, Unipessoal Lda.	22 de septiembre de 2020

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 8 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 70.516.234 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- 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 SOCIMI.

- El balance de la Sociedad cumple así con el requisito mínimo del 80% de la inversión.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para

su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas

- 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 a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Euros	31.12.2020	31.12.2019
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	3.861.829	4.151.375
Total	**3.861.829**	**4.151.375**

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 ha sido realizada en el territorio nacional y corresponde a ingresos derivados de la actividad de arrendamiento de inmuebles.

16.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjunta es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Seguridad social a cargo de la empresa	68.914	64.700
Otros gastos sociales	-	-
Total	**68.914**	**64.700**

El número medio de empleados durante los ejercicios 2020 y 2019 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2020	2019
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	4	3
Total	**7**	**6**

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2020 y 2019 así como de los miembros del órgano de administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2020		31.12.2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	2	2,67	1	2
Total	**9**	**3,67**	**8**	**3**

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2020 y 2019 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

16.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Intereses por deudas con entidades de crédito	1.040.757	999.799
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 17)	244.268	69.742
Total	**1.285.025**	**1.069.541**

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Además de lo mencionado en la nota 17.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	123.438	-	-	-
Pago de dividendos	762.328	-	1.405.042	-
Total	**885.766**	**-**	**1.405.042**	**-**

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.413.000	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	4.660.760	-
Tander Immobiliare, S.R.L.	1.239.623	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	12.189.568	-
Tander Tagus Unipessoal Lda.	2.786.596	-
Phoenix Alliance Finance Inc	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	138.000	-
Intereses pendientes de cobro		
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	452.055	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	10.387	-
Tander Immobiliare, S.R.L.	21.331	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	98.981	-
Tander Tagus Unipessoal Lda.	18.400	-
Cuentas corrientes		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 10	266	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	45	-
Tander Immobiliare, S.R.L.	159.702	-
Otros pasivos financieros	-	10.826
Cuenta corriente Golma Investments	-	953
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	190.573

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Tander Portugal U. Lda	8.413.000	-
Gadina Inc. (Nota 13.1)	-	7.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 13.1)	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	98.000	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 10.1)	11.045	-
Tander Portus, Unipessoal Lda. (Nota 10.1)	1.045	-
Intereses Tander Portugal, U. Lda.	135.703	-
Otras deudas con el grupo Gadina Inc	-	6.050
Tander Portugal U. Lda	-	146.969
Intereses préstamos Gadina Inc.	-	12.534
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	57.209

17.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del órgano de administración, antiguos o actuales, no han percibido retribución alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores.

Las retribuciones corrientes (esto es, las retribuciones a favor de determinados miembros del equipo directivo de la Sociedad, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito entre los mismos y la Sociedad) devengadas durante el ejercicio 2020 por parte de los miembros del órgano de administración ascienden a 48.000 euros (48.000 euros durante el ejercicio 2019).

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 904 euros (durante el ejercicio 2019 fueron de 989 euros).

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 ningún contrato con los miembros del órgano de administración de la Sociedad (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

17.3. Otra información referente a los Administradores

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

18. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2020.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Garantías y avales comprometidos con terceros

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

19.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad del ejercicio 2020 ascienden a 17.500 euros (14.300 euros en el ejercicio 2019), y los honorarios por otros servicios de verificación correspondientes a la revisión limitada de los Estados Financieros intermedios a 30 de junio ascienden a 11.000 euros (5.050 euros en el ejercicio 2019). El importe devengado por otros servicios asciende a 4.500 euros (2.000 euros en el ejercicio 2019).

El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

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

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25	24
Ratio de operaciones pagadas	22	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	48	24
	Importe	Importe
Total pagos realizados	705.620	488.685
Total pagos pendientes	72.049	30.022

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 25 de enero de 2021 se ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en Palma de Mallorca por importe de 4.600.000 euros, que se encuentra arrendado.

Adicionalmente, en fecha 2 de marzo de 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad toma conocimiento y declara cerrado el aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias, según autorización de la Junta General de Accionistas del 28 de diciembre de 2020, después de la finalización del período de suscripción preferente. El aumento de capital se realiza por importe de 660.962 nuevas acciones ordinarias y nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, por un importe total de 660.962 euros de capital y 7.270.582 euros de prima de emisión. El capital social queda fijado así en 8.536.399 euros, hallándose dicho aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Excepto por los hechos mencionados anteriormente, desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas cuentas anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

15 de marzo de 2021

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2020

Informe de Gestión del ejercicio 2020

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

La Sociedad ha continuado en el ejercicio 2020 con su plan de expansión realizando nuevas inversiones en Roma y en Lisboa, aún a pesar de la crisis económico-sanitaria COVID-19 iniciada en la primavera de 2020. En este sentido la Sociedad ha realizado las siguientes actuaciones:

- En junio 2020, realizó una inversión en Roma (Italia) adquiriendo una sociedad cuyo activo en propiedad es un local comercial situado en zona prime. Dicha sociedad ya estaba estructurada con una financiación bancaria, cuyo saldo pendiente fue deducido del precio de compra.

- En octubre y diciembre 2020, la Sociedad adquirió nueves locales comerciales en Lisboa (Portugal), situados en un eje comercial prime. Esta inversión se desarrolló en dos fases, y para ello precisó constituir dos nuevas sociedades, y activar otra sociedad que la Sociedad tenía inactiva, a todas las cuales se les dotó de financiación compartida con un préstamo bancario y aportación de la Sociedad en forma de préstamo y de neto patrimonial.

Estas nuevas inversiones, y en la parte de los fondos que la Sociedad ha aportado a las sociedades, han partido principalmente de financiación del accionista mayoritario de la Sociedad, cuyos créditos fueron compensados en su totalidad mediante aumento del capital social en fecha de 28 de diciembre de 2020, cancelándose y extinguiéndose así el préstamo suscrito por la Sociedad con el mismo.

Analizando la cuenta de Pérdidas y Ganancias para entender como se ha originado el resultado neto del ejercicio 2020, se observa que éste, y en relación con el mismo del ejercicio 2019, ha disminuido en 165 miles de euros, lo cual representa un 8% de reducción. Ello es debido a las siguientes principales razones:

a) El resultado de explotación del 2020 de la actividad económica ha disminuido en 275,7 miles de euros, es decir una disminución del 9,3% ocasionado principalmente por:

   - Una disminución de las rentas brutas de arrendamiento que, en relación con el ejercicio precedente, han disminuido en 289 miles de euros, es decir un 7%, como consecuencia de tener que aplicar descuentos en rentas en relación con la crisis sanitaria por COVID-19. En cuanto al número de locales y m2 alquilados no ha habido variación en relación 2019.

   - En cuanto al capítulo de los gastos incurridos de estructura, estos han incrementado en 27,2 miles de euros, que supone un aumento del 3,4% en relación con el ejercicio 2019, debido básicamente al incremento anual del precio de los servicios y de gastos de personal.

b) En cuanto al capítulo de resultado financiero, este ha tenido una variación de un incremento en 326,3 miles de euros en ingresos financieros y un incremento de 215,4 miles de euros en gastos financieros. Esta variación es debida a las variaciones de la estructura de financiación indicada en párrafos anteriores y detallada en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida y equilibrada, por cuanto el fondo de maniobra ha pasado de presentar un importe de 282 miles de euros en 2019, a 569 miles de euros en 2020, lo que supone haber duplicado su importe.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

Para el 2021, la Sociedad tiene como objetivo incrementar el volumen de su portfolio cumpliendo con su estrategia inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades de España, Portugal e Italia incluyendo también los ejes comerciales prime de ciudades secundarias donde existe también una fuerte demanda ocupacional de locales comerciales bien ubicados por parte de los principales operadores "retail" tanto nacionales como internacionales.

En este sentido en el mes de enero 2021, la Sociedad ha finalizado la adquisición de un nuevo local situado en el eje comercial prime de Palma de Mallorca.

Si surgiera la ocasión, la Sociedad estudiaría aumentar su expansión a nivel europeo, replicando en otros países europeos la tipología de portfolio que tiene actualmente.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales no se conocen riesgos ni incertidumbres dignos de mención, a no ser los que se puedan derivar de la actual crisis económico-sanitaria, que es impredecible en muchos de sus aspectos. Sin embargo, las previsiones de la expansión de las campañas de vacunación permiten pensar que la crisis económica ha llegado a sus mínimos y que en breve se iniciará una paulatina recuperación de la economía.

4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Después del cierre del ejercicio económico, y hasta la fecha de la formulación de este informe, se ha realizado una nueva inversión como ya se ha mencionado y en fecha 24 de marzo de 2021, se ha procedido a elevar a público una nueva ampliación de capital, esta vez dineraria por un importe de 7.931.544€ incluyendo capital y prima de emisión.

Excepto por lo indicado, no se ha producido ningún acontecimiento importante que pudiere modificar las expectativas de negocio descritas.

5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO:

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

6. ACCIONES PROPIAS:

La Sociedad detenta 26.514 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 251,9 miles de euros, todas ellas adquiridas durante el ejercicio 2017.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES:

El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2020 ha sido de 25 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

15 de marzo 2021

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 46 incluyendo la presente.

D. Antoine Chawky

Presidente

D. Cono André Mea

Vocal

D. Mario Alexander Chisholm

Vocal

D. Pablo Gómez-Almansa

Vocal

D. Daniel Joaquín Mayans Asián

Vocal

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

mazars

Diputació, 260
08007 – Barcelona

+34 934 050 855
www.mazars.es

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (la Sociedad dominante) **y sus sociedades dependientes**, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

mazars

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo se dedica a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El activo del balance consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2020 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 133.345 miles de euros.

El Grupo lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios, utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

Dada la significatividad del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", el grado de incertidumbre y los juicios de valor existentes en las estimaciones relativas a los métodos de valoración aplicados, hemos considerado la evaluación de los indicios de deterioro y, en su caso, la determinación del valor recuperable o el valor neto de realización de dichos activos un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

- Hemos obtenido un entendimiento del diseño e implementación del proceso de valoración de las Inversiones inmobiliarias.
- Hemos verificado que la dirección ha obtenido valoraciones de terceros independientes.
- Hemos revisado la metodología y las hipótesis empleadas en las valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de determinar si las hipótesis utilizadas son razonables y comprobar la adecuación del método y metodología de valoración utilizadas.
- Hemos contrastado el valor recuperable y el valor neto de realización obtenido de las tasaciones de las Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 con el valor neto contable incluido en los registros contable. Asimismo, hemos comprobado que el deterioro registrado, o en su caso, la reversión en el mismo se corresponde con las valoraciones de terceros independientes obtenidas para cada uno de los elementos.
- Asimismo, hemos obtenido la confirmación de independencia, competencia e integridad de los tasadores que son expertos independientes contratados por el Grupo.
- Por último, se ha verificado que en las Notas 3.4 y 7 de la memoria consolidada adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar

mazars

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2021 Núm. 20/21/03737
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Barcelona, 19 de abril de 2021

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

Xoan Jovaní Guiral
Nº ROAC 21417

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Balance consolidado al cierre de los ejercicios 2020 y 2019
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**134.362.501**	**89.067.907**
I. Inmovilizado intangible		**-**	**-**
5. Aplicaciones informáticas	5	-	-
II. Inmovilizado material	**6**	**9.029**	**11.883**
1. Terrenos y construcciones	6	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6	9.029	11.883
3. Inmovilizado en curso y anticipos	6	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	**7**	**133.344.530**	**88.063.467**
1. Terrenos	7	65.051.416	53.649.112
2. Construcciones	7	68.290.864	34.414.355
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	7	2.250	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**629.617**	**629.617**
5. Otros activos financieros	9	629.617	629.617
VI. Activos por impuestos diferidos	**13.1**	**379.325**	**362.940**
B) ACTIVO CORRIENTE		**5.583.727**	**1.047.379**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**9**	**714.132**	**208.886**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		262.801	101.562
3. Deudores varios		128.000	98.000
4. Personal		184	267
5. Activos por impuesto corriente	13	-	658
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	323.147	8.399
V. Inversiones financieras a corto plazo	**9**	**-**	**1.027**
5. Otros activos financieros	9	-	1.027
VI. Periodificaciones a corto plazo		**24.072**	**10.524**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**10**	**4.845.523**	**826.942**
1. Tesorería	10	4.845.523	826.942
TOTAL ACTIVO		**139.946.228**	**90.115.286**

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Balance consolidado al cierre de los ejercicios 2020 y 2019
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		**58.444.376**	**26.032.331**
A-1) FONDOS PROPIOS		**58.444.376**	**26.032.331**
I. Capital	**11**	**7.875.437**	**5.242.105**
1. Capital escriturado	11	7.875.437	5.242.105
II. Prima de emisión	**11**	**47.654.273**	**18.687.620**
III. Reservas	**11**	**1.548.410**	**876.966**
1. Reservas en sociedades consolidadas		303.451	-
1. Legal y estatutarias		679.204	474.580
2. Otras reservas		565.755	402.386
IV. Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	**(251.881)**	**(269.057)**
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**1.618.137**	**2.349.697**
VIII. (Dividendo a cuenta)		**-**	**(855.000)**
A-4) SOCIOS EXTERNOS		**-**	**-**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**12**	**79.421.760**	**63.448.787**
II. Deudas a largo plazo		**75.621.760**	**52.148.787**
2. Deudas con entidades de crédito	12	69.586.530	51.257.210
3. Acreedores por arrendamiento financiero	12	5.143.653	-
5. Otros pasivos financieros	12	891.577	891.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**12.1, 16.1**	**3.800.000**	**11.300.000**
C) PASIVO CORRIENTE		**2.080.092**	**634.168**
III. Deudas a corto plazo		**1.052.407**	**3.213**
2. Deudas con entidades de crédito	12	812.993	3.213
3. Acreedores por arrendamiento financiero	12	228.588	-
5. Otros pasivos financieros	12	10.826	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	**191.526**	**75.792**
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		**596.354**	**491.349**
3. Acreedores varios	12	282.363	56.963
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	313.991	434.386
VI. Periodificaciones a corto plazo		**239.805**	**63.814**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**139.946.228**	**90.115.286**

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al cierre de los ejercicios 2020 y 2019
(Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
1. Importe neto de la cifra de negocios		**4.764.631**	**4.415.493**
b) Prestaciones de servicios	15.1	4.764.631	4.415.493
5. Otros ingresos de explotación		**171.878**	**140.785**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		171.878	140.785
6. Gastos de personal		**(358.849)**	**(340.242)**
a) Sueldos, salarios y asimilados		(289.935)	(275.542)
b) Cargas sociales	15.2	(68.914)	(64.700)
7. Otros gastos de explotación		**(632.143)**	**(524.641)**
a) Servicios exteriores		(476.078)	(431.846)
b) Tributos		(156.065)	(92.795)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado		**(984.210)**	**(638.539)**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**-**	**-**
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		**10.039**	**(21)**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**2.971.346**	**3.052.835**
13) Ingresos financieros		**-**	**3.463**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	3.463
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	3.463
a2) En terceros		-	-
14) Gastos financieros	**15.3**	**(1.369.594)**	**(1.069.541)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(244.268)	(69.742)
b) Por deudas con terceros		(1.125.326)	(999.799)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(1.369.594)**	**(1.066.078)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.601.752**	**1.986.757**
18. Impuesto sobre beneficios	**13.1**	**16.385**	**362.940**
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**1.618.137**	**2.349.697**
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		**1.618.137**	**2.349.697**

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al cierre de los ejercicios 2020 y 2019
(Expresado en Euros)

	31.12.2020	31.12.2019
A) Resultado consolidado del ejercicio	**1.618.137**	**2.349.697**
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	**-**	**-**
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	**1.618.137**	**2.349.697**

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al cierre de los ejercicios 2020 y 2019
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	**5.242.105**	**18.687.620**	**743.905**	**(296.208)**	**1.327.518**	**(585.000)**	**25.119.940**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	**2.349.697**	-	**2.349.697**
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	**309**	**27.151**	**(1.194.766)**	**(270.000)**	**(1.437.306)**
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)	(270.000)	**(1.464.766)**
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	309	27.151			**27.460**
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	-		**132.752**	-	**(132.752)**	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	**5.242.105**	**18.687.620**	**876.966**	**(269.057)**	**2.349.697**	**(855.000)**	**26.032.331**
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	**1.618.137**	-	**1.618.137**
II. Operaciones con socios o propietarios	**2.633.332**	**28.966.653**	**(28.253)**	**17.176**	**(1.650.000)**	**855.000**	**30.793.908**
1. Aumentos de capital	2.633.332	28.966.653	(29.031)	-	-	-	**31.570.954**
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.650.000)	855.000	**(795.000)**
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	778	17.176	-	-	**17.954**
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	-	-	**699.697**	-	**(699.697)**	-	-
2. Otras variaciones	-	-	699.697	-	(699.697)	-	-
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	**7.875.437**	**47.654.273**	**1.548.410**	**(251.881)**	**1.618.137**	-	**58.444.376**

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al cierre de los ejercicios 2020 y 2019
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**1.601.752**	**1.986.757**
2. Ajustes del resultado.		**2.353.804**	**1.708.080**
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6, 7	984.210	638.539
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		-	-
h) Gastos financieros (+).	15.3	1.369.594	1.069.541
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		**(237.798)**	**84.544**
a) Existencias (+/-).		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(505.246)	9.093
c) Otros activos corrientes (+/-).		(13.548)	(7.363)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		280.996	82.814
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(1.371.668)**	**(804.187)**
a) Pagos de intereses (-).		(1.371.668)	(804.187)
c) Cobros de intereses (+).		-	-
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**2.346.090**	**2.975.194**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(46.262.419)**	**(20.595.712)**
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado intangible.	5	-	-
c) Inmovilizado material.	6	-	-
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(46.262.419)	(20.577.580)
e) Otros activos financieros.		-	(18.132)
7. Cobros por desinversiones (+).		**1.027**	**719**
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	-
e) Otros activos financieros.		1.027	719
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(46.261.392)**	**(20.594.993)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**88.908**	**27.460**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		70.954	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	11	17.954	27.460
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**48.639.975**	**14.585.183**
a) Emisión		48.757.249	14.585.183
2. Deudas con entidades de crédito (+).		19.262.000	3.213.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		24.000.000	11.306.051
4. Otras Deudas (+).		5.495.249	66.132
b) Devolución y amortización de		(117.274)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(5.096)	-
4. Otras deudas (-).		(112.178)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**(795.000)**	**(1.464.766)**
a) Dividendos (-).		(795.000)	(1.464.766)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**47.933.883**	**13.147.877**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		**4.018.581**	**(4.471.922)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		826.942	5.298.864
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	4.845.523	826.942

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

1. SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "la **sociedad dominante**") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo su entonces socio único 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 entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad de responsabilidad 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 ("**SOCIMI**"). Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La sociedad dominante figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.153, folio 109, 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 des del día 12 de enero de 2018 en el mercado alternativo bursátil (MAB), segmento SOCIMI, actualmente denominado segmento BME Growth del mercado BME MTF Equity.

El objeto social de la sociedad dominante consiste, según sus estatutos actuales, 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 dominante 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 dominante 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 (la "Ley SOCIMI"). 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 SOCIMI.

  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 SOCIMI.

  El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría todos los balances trimestrales 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 SOCIMI

- 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 SOCIMI.

- 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 su denominación 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 SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. No obstante, el incumplimiento de la obligación de distribución y pago de los dividendos y la exclusión de cotización implicará la pérdida del régimen sin posibilidad de que se subsane.

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

1.2 Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes se encuentran participadas íntegramente por la sociedad dominante. Asimismo, dichas filiales, que tienen la consideración de entidades no residentes en territorio español, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y están sometidas al mismo régimen al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria o estatutaria, de distribución de beneficios. Cumpliendo por lo tanto dichas filiales con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que las mismas tampoco tienen participaciones en ninguna otra sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020, las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global son las siguientes:

Denominación, domicilio y actividad	% Participación	% derechos de voto
	Directa	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%
Tander Immobiliare, S.r.L. Via del Babuino 36-37 00187 Roma (Italia) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Liberdade, 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 Tagus, 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%

Al 31 de diciembre de 2019, las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global eran las siguientes:

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%

Las sociedades Tander Portugal, Tander Douro y Tander Portus fueron constituidas en 2019. En cuanto a la sociedad Tander Immobiliare, S.r.L, con domicilio social en Italia, ha sido adquirida a un tercero a finales del mes de junio de 2020. Finalmente, las sociedades Tander Liberdade y Tander Tagus han sido constituidas en septiembre de 2020. Todas ellas cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- el Código de Comercio y restante legislación mercantil,

- el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y sus Adaptaciones sectoriales,

- las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre,

- las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias,

- la Ley 11/2009 ("Ley SOCIMI"), de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en la memoria,

- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante para su sometimiento a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3. Principios contables

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 3, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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

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

La preparación de las cuentas anuales consolidada exige el uso por parte de los administradores de la sociedad dominante 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. En este sentido, la epidemia del virus Covid-19, mencionada en la nota 2.9 de la presente memoria, incrementa la incertidumbre asociada a la evolución futura de dichas estimaciones y a las hipótesis utilizadas.

Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales consolidadas se refieren a:

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La dirección de la sociedad dominante 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 dirección del Grupo 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, el Grupo determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio el Grupo 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 del Grupo. 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 dominante se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los consejeros realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado que quede sujeto al régimen general del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2020 para la SOCIMI.

2.5. Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas consolidadas se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio 2019.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Corrección de errores

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

2.8. Cambios en criterios contables

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

2.9. Cambios en el perímetro de consolidación

Con fecha 22 de junio de 2020 la sociedad dominante adquirió la totalidad de las participaciones integrantes del capital social de la sociedad italiana Tander Immobiliare, S.r.L. El precio de adquisición de la sociedad adquirida corresponde básicamente al valor razonable del inmueble titularidad de esta sociedad minorado por los pasivos vinculados al mismo.

Adicionalmente, en fecha 22 de septiembre de 2020 la sociedad dominante procedió a la constitución de las sociedades portuguesas Tander Liberdade Unipessoal Lda. y Tander Tagus Unipessoal Lda.

En consecuencia, desde las citadas fechas, el Grupo ha pasado a consolidar dichas participaciones aplicando el método de integración global.

2.10. Efectos derivados de la emergencia sanitaria derivada del COVID-19

Durante el mes de marzo del ejercicio 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia sanitaria mundial derivada del coronavirus (COVID-19) a situación de pandemia internacional. Estas circunstancias excepcionales motivaron la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declara en España el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (Covid-19), que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y la publicación del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

El referido estado de alarma finalizó en fecha 21 de junio de 2020, dando paso a un proceso de desescalada y el establecimiento de una nueva etapa de nueva normalidad durante la cual los poderes públicos y las autoridades sanitarias continuaron tomando medidas dirigidas a controlar los brotes y frenar los contagios (entre ellos, el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19).

Sin embargo, en fecha 25 de octubre de 2020 se procedió a la declaración de un nuevo estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 926/2020, por un periodo extensible hasta 25 de abril de 2021.

Ante esta situación, el Grupo activó los planes de contingencia contemplados ante estas circunstancias, que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible aproximarla a la normalidad. Para ello, se pusieron en marcha las medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas, están resultando compatibles con la continuidad del negocio y la actividad del Grupo, estando éste en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que las autoridades dispongan sin que ello suponga poner en situación crítica la actividad del Grupo.

Si bien no es posible evaluar de forma fiable los impactos futuros de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles, a fecha actual los impactos en las cuentas anuales no han sido significativos, sin poner en riesgo los niveles de liquidez de la Sociedad ni el cumplimiento de covenants financieros. Los principales impactos han consistido en bonificaciones o aplazamientos de rentas percibidas por las sociedades del Grupo durante un período muy limitado.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido las siguientes:

3.1. Sociedades dependientes

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la sociedad dominante, directa o indirectamente a través de otras sociedades dependientes, ejerce control según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio.

A los únicos efectos de presentación y desglose en las presentes cuentas anuales consolidadas se consideran empresas del Grupo y asociadas a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En la Nota 1.2 se incluye determinada información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo.

La adquisición por parte de la sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros (Nota 3.8). Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizaría en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Método de consolidación

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a las cuentas anuales consolidadas por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo a los siguientes criterios:

a. Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la sociedad dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la sociedad dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

b. Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c. Agregación

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d. Eliminación Inversión – Patrimonio Neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e. Participación de socios externos

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la sociedad dominante.

f. Eliminación de saldos y transacciones entre las sociedades del Grupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

3.2. 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 el Grupo 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.

3.3. Inmovilizado material

Son los activos tangibles que posee el Grupo 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 el Grupo 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	12,5%
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.

3.4. 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 el Grupo. 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 terceros 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 4.890.560 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	2% -3,2%
Instalaciones técnicas	4% - 13%

3.5. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, el Grupo 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, el Grupo 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.

3.6. Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

3.7. Activos financieros

Se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costes incrementales directamente atribuibles a la transacción. A efectos de valoración, el Grupo 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.

3.8. Instrumentos de patrimonio

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones del Grupo 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.

3.9. 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 el Grupo 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.

3.10. 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, el Grupo 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 el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

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

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

Fianzas recibidas: Bajo este epígrafe el Grupo registra las fianzas recibidas a favor del Grupo, constituidas por los arrendatarios de los inmuebles por un importe equivalente habitualmente a dos meses de renta. Estas fianzas se encuentran depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, si procede, 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 el Grupo 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.

3.11. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El

impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo 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 SOCIMI, 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 efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

3.12. 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 del Grupo, menos descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

El Grupo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Grupo 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. El Grupo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

3.13. Aspectos medioambientales

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los miembros del órgano de administración consideran que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo.

3.14. 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.

3.15. 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.

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

La actividad con instrumentos financieros expone al Grupo al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

4.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes del Grupo, 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 primeros días hábiles de mes o trimestre, dependiendo del contrato de arrendamiento.

A 31 de diciembre del 2020 no ha habido ningún retraso y no hay saldos significativos pendientes de cobro de clientes.

4.2. 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

El Grupo no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre el Grupo y los arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas durante su vigencia.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo 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 del Grupo es mantener las disponibilidades liquidas necesarias.

4.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera con entidades de crédito reflejada en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2020 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

4.5. Riesgo fiscal

La sociedad dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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. En este sentido, la sociedad dominante siempre ha cumplido con dichos requisitos y condiciones.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	(433)	(433)
Saldo final	**(1.298)**	**(1.298)**
VALOR NETO CONTABLE	**-**	**-**

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

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	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**19.807**	-	**19.807**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	**(7.924)**	-	**(7.924)**
Dotaciones	-	(2.854)	-	(2.854)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**(10.778)**	-	**(10.778)**
VALOR NETO CONTABLE	-	**9.029**	-	**9.029**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**19.807**	-	**19.807**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	**(5.070)**	-	**(5.070)**
Dotaciones	-	(2.854)	-	(2.854)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	**(7.924)**	-	**(7.924)**
VALOR NETO CONTABLE	-	**11.883**	-	**11.883**

7. 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 el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición por parte del Grupo de los siguientes inmuebles:

Fecha de adquisición	Dirección	Estado a 31/12/2020
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona	Arrendado
15 de julio de 2013	Via Laietana, 47, Barcelona	Arrendado
28 de octubre de 2013	Paseo de Gracia, 27, Barcelona	Arrendado
14 de noviembre de 2014 (1)	Paseo de Gracia, 15, Barcelona	Arrendado
9 de enero de 2017	Travesera de Gracia 171, Barcelona	Arrendado
5 de diciembre de 2017	Calle Calvo Sotelo 14, Santander	Arrendado
18 de junio de 2018	Gran Vía de López de Haro 6, Bilbao	Arrendado
21 de septiembre de 2018	Calle Arrásate 27, San Sebastián	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 133 local 1, Oporto (AA)	Ofrecido en arrendamiento
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto (AB)	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 115 local 3, Oporto (AC)	Arrendado
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto (AD)	Arrendado
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almeida 83 Local 3 C, Lisboa	Arrendado
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almeida 85-87 Local 4/5 D, Lisboa	Arrendado
22 de junio de 2020	Via del Babuino 36-37, Roma	Arrendado
16 de octubre de 2020	Rua Rosa Araújo 11, 1250-147, Local AD Edifício 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edifício 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edifício 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edifício 17, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edifício 211, Lisboa	Ofrecido en arrendamiento
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edifício 27, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edifício 27, Lisboa	Ofrecido en arrendamiento
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edifício 33, Lisboa	Ofrecido en arrendamiento
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edifício 33, Lisboa	Arrendado

(1) La adquisición de este inmueble se realizó mediante la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 S.L.U., como consecuencia de la combinación de negocios ocurrida con esta sociedad en 2016.

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

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	**53.649.112**	**37.410.878**	**-**	**91.059.990**
Entradas por ampliaciones o mejoras	11.402.304	34.857.865	2.250	46.262.419
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	**65.051.416**	**72.268.743**	**2.250**	**137.322.409**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	**-**	**(2.996.523)**	**-**	**(2.996.523)**
Dotaciones	-	(981.356)	-	(981.356)
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	**-**	**(3.977.879)**	**-**	**(3.977.879)**
VALOR NETO CONTABLE	**65.051.416**	**68.290.864**	**2.250**	**133.344.530**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre 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	5.157.216	15.420.367	-	20.577.583
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	**53.649.112**	**37.410.878**	**-**	**91.059.990**
Amortización acumulada				
Saldo inicial	**-**	**(2.361.269)**	**-**	**(2.361.269)**
Dotaciones	-	(635.254)	-	(635.254)
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	**-**	**(2.996.523)**	**-**	**(2.996.523)**
VALOR NETO CONTABLE	**53.649.112**	**34.414.355**	**-**	**88.063.467**

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna. El resultado de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2020 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 170.341.000 euros (122.487.000 euros en 2019). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2020.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2020 dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluye una operación de arrendamiento financiero por un importe bruto de 9.091.473 euros (nota 8.1).

Seguros

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

Otros aspectos

En la nota 12.2 se detallan los activos propiedad del Grupo que se encuentran bajo garantía hipotecaria de los préstamos bancarios.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1. Arrendamientos financieros – Arrendatario

Al 31 de diciembre de 2020, los activos adquiridos por el Grupo en virtud de acuerdos de arrendamiento financiero vigentes son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	2.110.131	-	-	2.110.131
Construcciones	6.981.342	(69.813)	-	6.911.529
Total	**9.091.473**	**(69.813)**	**-**	**9.021.660**

Al 31 de diciembre de 2019 no existían activos adquiridos por el Grupo en virtud de acuerdos de arrendamiento financiero.

El valor inicial de dichos activos se corresponde con el menor entre el valor razonable del bien y el valor actual de los pagos mínimos acordados, incluida en su caso la opción de compra. El importe financiado se eleva a 7.176 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2020, el detalle de los pagos mínimos acordados y el valor actual de los pasivos por arrendamientos financieros desglosados por plazos de vencimiento es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Pagos mínimos	Opción de compra	Total pagos acordados	Intereses no devengados	Valor actual
Hasta 1 año	360.000	-	360.000	131.412	228.588
Entre 1 y 5 años	1.569.859	-	1.569.859	463.880	1.105.979
Más de 5 años	2.299.056	2.152.802	4.451.858	414.184	4.037.674
Total	**4.228.915**	**2.152.802**	**6.381.717**	**1.009.476**	**5.372.241**

8.2. Arrendamientos operativos – Arrendador

El Grupo arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	6.489.561	4.820.908
Entre 1 y 5 años	16.891.083	13.058.922
Más de 5 años	13.270.546	15.093.936
Total	**36.651.190**	**32.973.766**

8.3. Arrendamientos operativos - Arrendatario

Para el desarrollo de su actividad, el Grupo alquila a terceros el derecho de uso de determinados bienes. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos de contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	629.617	**629.617**	629.617	**629.617**
Total	**629.617**	**629.617**	**629.617**	**629.617**
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	714.132	714.132	208.886	**208.886**
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	1.027	**1.027**
Total	**714.132**	**714.132**	**209.913**	**209.913**

Las fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo corresponden a los inmuebles que posee en Barcelona, Bilbao y San Sebastian, por un importe de 629.617 euros (629.617 euros en 2019). El Grupo ha subrogado las fianzas del antiguo propietario ante el organismo autonómico competente en la gestión de fianzas.

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye, entre otros, el activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 31 de diciembre de 2020 de las rentas de alquiler por un importe de 46 miles de euros (70 miles de euros en 2019).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	4.845.523	826.942
Total	**4.845.523**	**826.942**

11. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2020 está representado por 7.875.437 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (5.242.105 acciones al cierre del ejercicio anterior). 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 dominante se eleva a 31 de diciembre de 2020 a 47.654.273 euros (18.687.620 euros en 2019), de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

En fecha 29 de diciembre se escrituró la ampliación de capital por compensación del crédito ostentado por el accionista mayoritario de la Sociedad con la misma en virtud del préstamo concedido por el primero a la segunda, que quedó cancelado y extinguido con la referida compensación. El aumento se realizó por importe de 2.633.332 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.633.332 acciones ordinarias de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 11 euros por acción, siendo el importe de 28.966.653 euros la prima de emisión total. La mencionada escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 21 de enero de 2021. Los gastos derivados de esta ampliación de capital han ascendido a 29.031 euros, los cuales han sido registrados minorando las reservas acumuladas.

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la sociedad dominante son los siguientes:

	31.12.2020	31.12.2019
GADINA INC	96,93%	95,38%
Total	**96,93%**	**95,38%**

Reserva legal

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2020 la sociedad dominante 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.

Reservas en sociedades consolidadas

En este epígrafe se recogen los resultados generados por las sociedades dependientes desde la fecha de entrada en el Grupo.

El detalle por sociedad de la cuenta Reservas en sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	143.803	-
Tander Portus, Unipessoal Lda.	170.854	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.206)	-
Total	**303.451**	**-**

Acciones en patrimonio propias

En fecha 24 de noviembre de 2017 el entonces Accionista Único de la sociedad dominante 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. Dicha autorización fue revocada y sustituida por una nueva autorización de la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad de fecha 28 de diciembre de 2020, durante un nuevo plazo de 5 años, y por un valor nominal total que no superara el 20% 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 BME MTF Equity, y la provisión de liquidez que facilite la negociación después de la incorporación de la sociedad al BME MTF Equity.

Las acciones propias poseídas por la sociedad dominante a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,34% del capital social (0,54% a 31 de diciembre de 2019), con un total de 26.514 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 251.881 euros (269.057 euros a 31 de diciembre de 2019).

Dividendos a cuenta

A 31 de diciembre de 2020 no ha sido aprobado dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por el Consejo de Administración. Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la sociedad dominante acordó la distribución de un importe de 855.000 euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Sociedad Beneficios / (Pérdidas)	Resultados individuales	Eliminaciones y Ajustes consolidación	Resultados aportados
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	1.881.346	(465.451)	1.415.895
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(151.318)	316.352	165.034
Tander Portus, Unipessoal Lda.	75.020	-	75.020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(28.049)	10.387	(17.662)
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(3.625)	18.400	14.775
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(95.646)	98.981	3.335

Tander Immobiliare, S.r.L.	(59.480)	21.220	(38.260)
Total	**1.618.248**	**(111)**	**1.618.137**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

Sociedad Beneficios / (Pérdidas)	Resultados individuales	Eliminaciones y Ajustes consolidación	Resultados aportados
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	2.046.246	(136.201)	1.910.045
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	143.803	136.201	280.004
Tander Portus, Unipessoal Lda.	170.854	-	170.854
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.206)	-	(11.206)
Total	**2.349.697**	**-**	**2.349.697**

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.2)	-	69.586.530	**69.586.530**
Acreedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	5.143.653	**5.143.653**
Préstamos de empresas del grupo (Nota 12.1)	3.800.000	-	**3.800.000**
Fianzas recibidas a largo plazo	-	891.577	**891.577**
	3.800.000	**75.621.760**	**79.421.760**
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.2)	-	812.993	**812.993**
Acreedores por arrendamiento financiero	-	228.588	**228.588**
Otros pasivos financieros	-	10.826	**10.826**
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16.1)	191.526	-	**191.526**
	191.526	**1.052.407**	**1.243.933**
Otras cuentas a pagar a corto plazo			
Acreedores varios	-	282.363	**282.363**
Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 13)	-	313.991	**313.991**
	-	**596.354**	**596.354**
Total	**3.991.526**	**77.270.521**	**81.262.047**

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.2)	-	51.257.210	**51.257.210**
Préstamos de empresas del grupo (Nota 12.1)	11.300.000	-	**11.300.000**
Fianzas recibidas a largo plazo	-	891.577	**891.577**
	11.300.000	**52.148.787**	**63.448.787**
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.2)	-	3.213	**3.213**
Deudas con empresas del Grupo (Nota 16.1)	75.792	-	**75.792**
	75.792	**3.213**	**79.005**
Otras cuentas a pagar a corto plazo			
Acreedores varios	-	56.963	**56.963**
Otras deudas con Administraciones Públicas (Nota 13)	-	434.386	**434.386**
	-	**491.349**	**491.349**
Total	**11.375.792**	**52.643.349**	**64.019.141**

12.1. Deudas con empresas del Grupo

El Grupo posee a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	31.12.2020	31.12.2019	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc.	3.800.000	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2024
Gadina Inc	-	7.500.000	Euribor 12 m + diferencial	Octubre 2021
	3.800.000	**11.300.000**		

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 ascienden a 190.573 euros (Nota 16.1).

12.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra los siguientes contratos de financiación bancaria:

- 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 2019 con la sociedad dominante. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, el cual se ha dispuesto por su totalidad a 31 de diciembre de 2020 (dispuesto por importe de 52.513.000 euros a 31 de diciembre de 2019), 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 7, a excepción de la situada en San Sebastián y las ubicadas en Portugal e Italia, se encuentran bajo garantía hipotecaria de este préstamo bancario.

- Contrato de financiación con la entidad bancaria Novo Banco, S.A. (Portugal), firmado y elevado a público en fecha 15 de diciembre de 2020 con varias sociedades dependientes portuguesas. El importe de la financiación se eleva para Tander Douro a 5.311.523 euros, para Tander Liberdade a 11.416.108 euros y para Tander Tagus a 772.369 euros. El vencimiento queda fijado en diciembre de 2027 y devenga a un tipo de interés fijo del 2%, los intereses del cual se liquidan semestralmente.

  Las siguientes fincas, incluidas en la nota explicativa 7, se encuentran bajo garantía hipotecaria de este préstamo bancario:

Inmueble
Rua Rosa Araújo 11, 1250-147, Local AD Edifício 211, Lisboa
Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edifício 211, Lisboa
Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edifício 211, Lisboa
Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edifício 17, Lisboa
Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edifício 27, Lisboa
Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edifício 27, Lisboa
Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edifício 33, Lisboa
Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edifício 33, Lisboa
Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edifício 211, Lisboa

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	812.993	3.213
Entre 1 y 5 años	55.058.166	1.837.955
Más de 5 años	14.528.364	49.419.255
Total	**70.399.523**	**51.260.423**

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Activos por impuesto corriente	**-**	**658**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**323.147**	**8.399**
Total	**323.147**	**9.057**
Pasivos por impuesto corriente	**-**	**-**
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**313.991**	**434.386**
Hacienda pública acreedora por IVA	268.370	239.974
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	39.376	177.282
Organismos de la Seguridad Social	6.245	17.130
Total	**313.991**	**434.386**

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. El Grupo

tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

13.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad dominante 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 SOCIMI. 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 efectivo inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

Las sociedades dependientes, con domicilio social en Portugal e Italia, están sometidas al régimen general del impuesto de sociedades de su país de residencia. Estas sociedades cumplen con los requisitos exigidos por el régimen SOCIMI español con lo que respecta a las inversiones en sociedades participadas (Nota 1.2).

A 31 de diciembre de 2020 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible agregada que el Grupo espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Total 31.12.2020	Entidad dominante	Filiales Portugal	Filial Italia
Resultado del Ejercicio	**1.363.386**	**1.881.347**	**(203.618)**	**(314.343)**
Impuesto sobre Sociedades	(16.385)	-	(16.385)	-
Diferencias Permanentes	13.549	-	13.549	-
Diferencias Temporarias	-	-	-	-
Base Imponible Previa	**1.360.550**	**1.881.347**	**(206.454)**	**(314.343)**
Base Imponible Previa SOCIMI	1.881.347	1.881.347	-	-
Base Imponible Previa General	(520.797)	-	(206.454)	(314.343)
Compensación Bases Imponibles Negativas	-	-	-	-
Base aplicada en 2020 por deducciones en Portugal	(280.630)	-	(280.630)	-
Bases Imponible	**1.079.920**	**1.881.347**	**(487.084)**	**(314.343)**
Base Imponible SOCIMI	**1.881.347**			
Base Imponible General	**(801.427)**			
Retenciones y Pagos a Cuenta	-			
Impuesto Sociedades	**-**			

A 31 de diciembre de 2019 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible es la siguiente:

	Total 31.12.2019	Entidad dominante	Filiales Portugal
Resultado del Ejercicio	**2.349.697**	**2.046.246**	**303.451**
Impuesto sobre Sociedades	(362.940)	-	(362.940)
Diferencias Permanentes	20	20	-
Diferencias Temporarias	-	-	-
Base Imponible Previa	**1.986.777**	**2.046.266**	**(59.489)**
Base Imponible Previa SOCIMI	2.046.266	2.046.266	-
Base Imponible Previa General	(59.489)	-	(59.489)
Compensación Bases Imponibles Negativas	-	-	-
Base aplicada en 2019 por deducciones en Portugal	(280.210)	-	(280.210)
Bases Imponible	**1.706.567**	**2.046.266**	**(339.699)**
Base Imponible SOCIMI	**2.046.266**		
Base Imponible General	**(339.699)**		
Retenciones y Pagos a Cuenta	658		
Impuesto Sociedades a Devolver	**658**		

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es como sigue para los ejercicios 2020 y 2019:

	31.12.2020	31.12.2019
Cuota líquida	-	-
Variación de impuestos diferidos	(16.385)	(362.940)
Gasto por impuesto sobre sociedades	**(16.385)**	**(362.940)**

El detalle por sociedad del grupo de los importes registrados como gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2020 es el siguiente:

Sociedad	Impuesto de Sociedades	Crédito fiscal por B.I.N.	Deducciones
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	-	-	-
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	-	-	-
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(19.942)	(19.942)	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	10.902	10.902	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	25.425	25.425	-
Tander Tagus Unipessoal Lda.	-	-	-
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	-	-
	16.385	**16.385**	**-**
Aplicación 2020	-	58.800	(58.800)
Total	**16.385**	**75.185**	**(58.800)**

El detalle por sociedad del grupo de los importes registrados como gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2019 es el siguiente:

Sociedad	Impuesto de Sociedades	Crédito fiscal por B.I.N	Deducciones
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	-	-	-
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	185.065	8.665	176.400
Tander Portus, Unipessoal Lda.	177.875	1.475	176.400
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	-
	362.940	**10.140**	**352.800**
Aplicación 2019	-	58.800	(58.800)
Total	**362.940**	**68.940**	**294.000**

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2020 y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente aplicable en cada país donde las sociedades tienen su domicilio fiscal.

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	31.12.2019	Adiciones	Retiros	31.12.2020
Activos por impuesto diferido	**362.940**	**95.127**	**(78.742)**	**379.325**
Deducciones pendientes	294.000	-	(58.800)	235.200
Bases imponibles negativas pendientes	68.940	95.127	(19.942)	144.125

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2018	Adiciones	Retiros	31.12.2019
Activos por impuesto diferido	**-**	**362.940**	**-**	**362.940**
Deducciones pendientes	-	294.000	-	294.000
Bases imponibles negativas pendientes	-	68.940	-	68.940

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	31.12.2020	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.416)	2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(291.318)	2020
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(45.038)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(34.424)	2020
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(114.701)	2020
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(1.603)	2020
Tander Immobiliare, S.r.L.	(314.343)	2020
Total	**(1.141.127)**	

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2019	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.250)	2019
Total	**(339.534)**	

Las bases imponibles pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	(38.065)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	(30.875)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.416)	(2.397)	2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(150.843)	(31.677)	2020
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(45.038)	(9.458)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(34.424)	(7.229)	2020
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(114.701)	(24.087)	2020
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(1.603)	(337)	2020
Total	**(686.309)**	**(144.125)**	

Las bases imponibles pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	(38.065)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	(30.875)	2019
Total	**(328.284)**	**(68.940)**	

Deducciones

Durante el ejercicio 2019, las sociedades dependientes portuguesas generaron deducciones sobre el Impuesto de Sociedades por un importe de 352.800 euros, correspondientes al beneficio fiscal aplicable durante el año en curso y los cinco años siguientes por las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio. En el caso de insuficiencia de cuota, estas deducciones serán recuperables en los siguientes 12 años a su aplicación en el resultado fiscal.

El detalle de estas deducciones por sociedad al cierre del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(560.000)	(700.000)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(560.000)	(700.000)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(840)	(1.050)	2019
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(1.050)	-	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(1.050)	-	2020
Total	**(1.122.940)**	**(1.401.050)**	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(560.000)	(117.600)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(560.000)	(117.600)	2019
Total	**(1.120.000)**	**(235.200)**	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2019 fueron las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(700.000)	(147.000)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(700.000)	(147.000)	2019
Total	**(1.400.000)**	**(294.000)**	

Esta posición se ha tomado en base a las expectativas de resultados fiscales futuros existentes. Al respecto, el plan de negocio empleado por las sociedades para realizar sus estimaciones sobre las ganancias fiscales futuras es acorde con la realidad del mercado y las especificidades

de las sociedades y permite recuperar las citadas bases imponibles negativas en un plazo inferior a los 10 años.

14. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI SEGÚN LA LEY SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

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

Partidas	31.12.2020	31.12.2019
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	31.12.2020	31.12.2019
Reserva Legal	**556.339**	**351.714**
- Tributación 0%	537.025	332.400
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	**330.206**	**166.528**
- Tributación 0%	303.065	139.387
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	**886.545**	**518.242**

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de la sociedad dominante 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	1.650.000	-
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	**4.502.222**	**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, 2019 y 2020 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 de la sociedad dominante 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 de la sociedad dominante 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, el consejo de administración de la Sociedad Dominante 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 de la sociedad dominante aprobó 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 en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior..

- Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros.

- Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.650.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2019, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 855.000 euros en fecha 29 de noviembre de 2019 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta referida en el apartado anterior..

- Las sociedades dependientes no han distribuido dividendos en 2020 ni en ejercicios anteriores, puesto que no han obtenido resultados positivos en ningún ejercicio.

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.

- El Grupo 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
Avenida Aliados 133 local 1, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 115 local 3, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto	8 de agosto de 2019
Rua Nova de Almeida 83 Local 3 C, Lisboa	30 de octubre de 2019

Rua Nova de Almeida 85-87 Local 4/5 D, Lisboa	30 de octubre de 2019
Via del Babuino 36-37, Roma	22 de junio de 2020
Rua Rosa Araújo 11, 1250-147, Local AD Edifício 211, Lisboa	16 de octubre de 2020
Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edifício 211, Lisboa	16 de octubre de 2020
Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edifício 211, Lisboa	16 de octubre de 2020
Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edifício 17, Lisboa	16 de octubre de 2020
Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edifício 27, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edifício 27, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edifício 33, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edifício 33, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edifício 211, Lisboa	15 de diciembre de 2020

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 7 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 137.322.409 euros en 2020 (91.059.990 euros en 2019), está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- El balance de la Sociedad cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas

- No es de aplicación.

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del Grupo correspondiente a sus operaciones a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Euros	**31.12.2020**	**31.12.2019**
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	4.764.631	4.415.493
Total	**4.764.631**	**4.415.493**

El detalle del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, desglosado por segmentos geográficos es el siguiente:

	31.12.2020	**31.12.2019**
España	3.861.828	4.151.375
Portugal	775.967	264.118
Italia	126.836	-
Total	**4.764.631**	**4.415.493**

15.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 adjunta es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Seguridad social a cargo de la empresa	68.914	64.700
Otros gastos sociales	-	-
Total	**68.914**	**64.700**

El número medio de empleados durante los ejercicios 2020 y 2019 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2020	2019
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	4	3
Total	**7**	**6**

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2020 y 2019 así como de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2020		31.12.2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	2	2,67	1	2
Total	**9**	**3,67**	**8**	**3**

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2020 y 2019 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

15.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
Intereses por deudas con entidades de crédito	1.125.326	999.799
Intereses por deudas con empresas del grupo	244.268	69.742
Total	**1.369.594**	**1.069.541**

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Además de lo mencionado en la nota 16.2, las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2020 ya 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Entidad dominante	**Otras sociedades vinculadas**	**Entidad dominante**	**Otras sociedades vinculadas**
Pago de intereses de los préstamos	123.438	-	-	-
Pago de dividendos	762.328	-	1.405.042	-
Total	**885.766**	**-**	**1.405.042**	**-**

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Phoenix Alliance Finance Inc	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	138.000	-
Otros pasivos financieros	-	10.826
Cuenta corriente Golma Investments	-	953
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	190.573

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Tander Portugal U. Lda	8.413.000	-
Gadina Inc. (Nota 13.1)	-	7.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 13.1)	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	98.000	-
Otras deudas con el grupo Gadina Inc	-	6.050
Intereses préstamos Gadina Inc.	-	12.534
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	57.209

16.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del órgano de administración, 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, el Grupo no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales consejeros o administradores.

Las retribuciones corrientes esto es, las retribuciones a favor de determinados miembros del equipo directivo de la Sociedad, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito entre los mismos y la Sociedad) devengadas durante el ejercicio 2020 por parte de los miembros del órgano de administración, ascienden a 48.000 euros (48.000 euros en 2019)

Durante el ejercicio 2020 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 904 euros (989 euros en 2019).

Ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 ningún contrato con los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

16.3. Otra información referente a los Administradores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ni los miembros del Consejo de Administración de la sociedad dominante 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 del Grupo.

17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2020 ni anteriores.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Garantías comprometidas con terceros

No se han otorgado garantías adicionales a las otorgadas en los préstamos explicados en la nota 12 de la presente memoria.

18.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad dominante del ejercicio 2020 ascienden a 17.500 euros (14.300 euros en el ejercicio 2019), y los honorarios por otros servicios de verificación correspondientes a la revisión limitada de los Estados Financieros intermedios a 30 de junio ascienden a 11.000 euros (5.050 euros en el ejercicio 2019). El importe devengado por otros servicios asciende a 4.500 euros (2.000 euros en el ejercicio 2019).

El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

19. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	24
Ratio de operaciones pagadas	28	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	24
	Importe	**Importe**
Total pagos realizados	898.583	488.685
Total pagos pendientes	229.584	56.963

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 25 de enero de 2021 se ha procedido a la adquisición de un inmueble situado en Palma de Mallorca por importe de 4.600.000 euros, que se encuentra arrendado.

Adicionalmente, en fecha 2 de marzo de 2021, el Consejo de Administración de la sociedad dominante toma conocimiento y declara cerrado el aumento de capital social de la sociedad dominante mediante aportaciones dinerarias, según autorización de la Junta General de Accionistas del 28 de diciembre de 2020, después de la finalización del período de suscripción preferente. El aumento de capital se realiza por importe de 660.962 nuevas acciones ordinarias y nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, por un importe total de 660.962 euros de capital y 7.270.582 euros de prima de emisión. El capital social queda fijado en 8.536.399 euros, hallándose dicho aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Excepto por los hechos mencionados anteriormente, desde el 31 de diciembre de 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la sociedad dominante de estas cuentas anuales consolidadas, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

15 de marzo de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
y Sociedades dependientes

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2020

Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2020

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

El Grupo ha continuado en el ejercicio 2020 con su plan de expansión realizando nuevas inversiones en Roma y en Lisboa, aún a pesar de la crisis económico-sanitaria COVID-19 iniciada en la primavera de 2020. En este sentido el Grupo ha realizado las siguientes actuaciones:

- En junio 2020, realizó una inversión en Roma (Italia) adquiriendo un activo en propiedad que es un local comercial situado en zona prime. Dicho activo ya estaba estructurado con una financiación bancaria, cuyo saldo pendiente fue deducido del precio de compra.

- En octubre y diciembre 2020, el Grupo adquirió nueves locales comerciales en Lisboa (Portugal), situados en un eje comercial prime. Esta inversión se desarrolló en dos fases, y para ello precisó constituir dos nuevas sociedades, y activar otra sociedad que tenía inactiva, todas las cuales se les dotó de financiación compartida con un préstamo bancario y aportación de la Sociedad en forma de préstamo y de neto patrimonial.

Estas nuevas inversiones, y en la parte de los fondos que la Sociedad Dominante ha aportado a las sociedades filiales, han partido principalmente de financiación del accionista mayoritario, cuyos créditos fueron compensados en su totalidad mediante aumento del capital social de la Sociedad Dominante en fecha de 28 de diciembre de 2020, cancelándose y extinguiéndose así el préstamo suscrito por la Sociedad con el mismo.

Analizando la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, para entender como se ha originado el resultado neto del ejercicio 2020 antes de impuestos, se observa que éste, y en relación con el mismo del ejercicio 2019, ha disminuido en 385 miles de euros, lo cual representa un 19% de reducción. Dicha disminución tiene dos componentes muy diferenciados:

a) Una reducción de **81 miles de euros del resultado de explotación**

b) **Un aumento de los gastos financieros** en 303 miles de euros.

En cuanto al resultado de explotación es relevante indicar que:

- Por una parte, ha habido una disminución de las rentas brutas de arrendamiento que, en relación con el ejercicio precedente y para la sociedad dominante, supone una disminución de 289 miles de euros, es decir un 7%, como consecuencia de haber tenido que aplicar descuentos en rentas en relación con la crisis sanitaria por COVID-19. En cuanto al número de locales y m2 alquilados no ha habido variación en relación 2019 en la sociedad dominante.

- Por otra parte, las rentas brutas obtenidas por las filiales han aumentado en 611 miles de euros, debido a un doble efecto: a) las sociedades participadas en 2019 generaron rentas brutas únicamente para una parte del año, y en el ejercicio 2020 han obtenido rentas brutas de un ejercicio completo, y b) a su vez, las nuevas sociedades incorporadas en el perímetro de consolidación de 2020, con sus inversiones han generado rentas reducidas debido a que la mayoría de ellas han iniciado su actividad a finales del ejercicio.

- Y finalmente indicar que los gastos de estructura han aumentado en 126 miles de euros, debido a incremento del coste de los servicios y en especial los derivados del aumento de capital realizado en el mes de noviembre por la sociedad dominante y también los gastos derivados de las nuevas inversiones que no han podido ser capitalizados.

El grupo que forman la sociedad dominante y sus filiales, dispone de una estructura financiera muy sólida y equilibrada, por cuanto el fondo de maniobra ha pasado de presentar un importe de 413 miles de euros en 2019, a 3.504 miles de euros en 2020.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Para el 2021, el Grupo tiene como objetivo incrementar el volumen de su portfolio cumpliendo con su estrategia inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades de España, Portugal e Italia incluyendo también los ejes comerciales prime de ciudades secundarias donde existe también una fuerte demanda ocupacional de locales comerciales bien ubicados por parte de los principales operadores "retail" tanto nacionales como internacionales.

En este sentido en el mes de enero 2021, el Grupo ha finalizado la adquisición de un nuevo local situado en el eje comercial prime de Palma de Mallorca. Si surgiera la ocasión, el Grupo estudiaría aumentar su expansión a nivel europeo, replicando en otros países europeos la tipología de portfolio que tiene actualmente.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES:

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas no se conocen riesgos ni incertidumbres dignos de mención, a no ser los que se puedan derivar de la actual crisis económico-sanitaria, que es impredecible en muchos de sus aspectos. Sin embargo, las previsiones de la expansión de las campañas de vacunación permiten pensar que la crisis económica ha llegado a sus mínimos y que en breve se iniciará una paulatina recuperación de la economía.

4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Después del cierre del ejercicio económico, y hasta la fecha de la formulación de este informe, se ha realizado una nueva inversión como ya se ha mencionado y en fecha 24 de marzo de 2021, se ha procedido a elevar a público una nueva ampliación de capital, esta vez monetaria por un importe de 7.931.544 euros incluyendo capital y prima de emisión.

Excepto por lo indicado, no se ha producido ningún acontecimiento importante que pudiere modificar las expectativas de negocio descritas.

5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.

6. ACCIONES PROPIAS

La sociedad dominante detenta 26.514 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 251,9 miles de euros, todas ellas adquiridas durante el ejercicio 2017.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

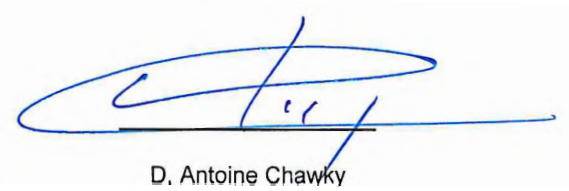
Al cierre del ejercicio, el Grupo sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El plazo medio de pago a proveedores del Grupo durante el ejercicio 2020 ha sido de 26 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

15 de marzo de 2021

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 51 incluyendo la presente.

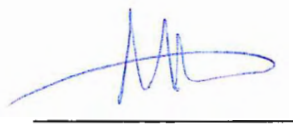


D. Antoine Chawky

Presidente

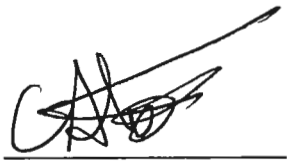
D. Cono André Mea

Vocal



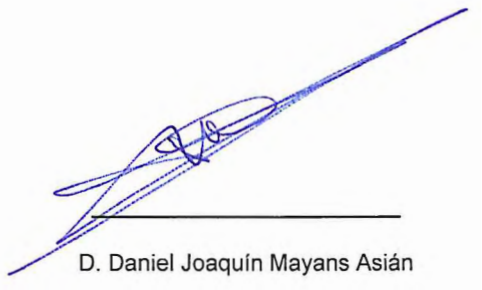
D. Mario Alexander Chisholm

Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa

Vocal



D. Daniel Joaquín Mayans Asián

Vocal

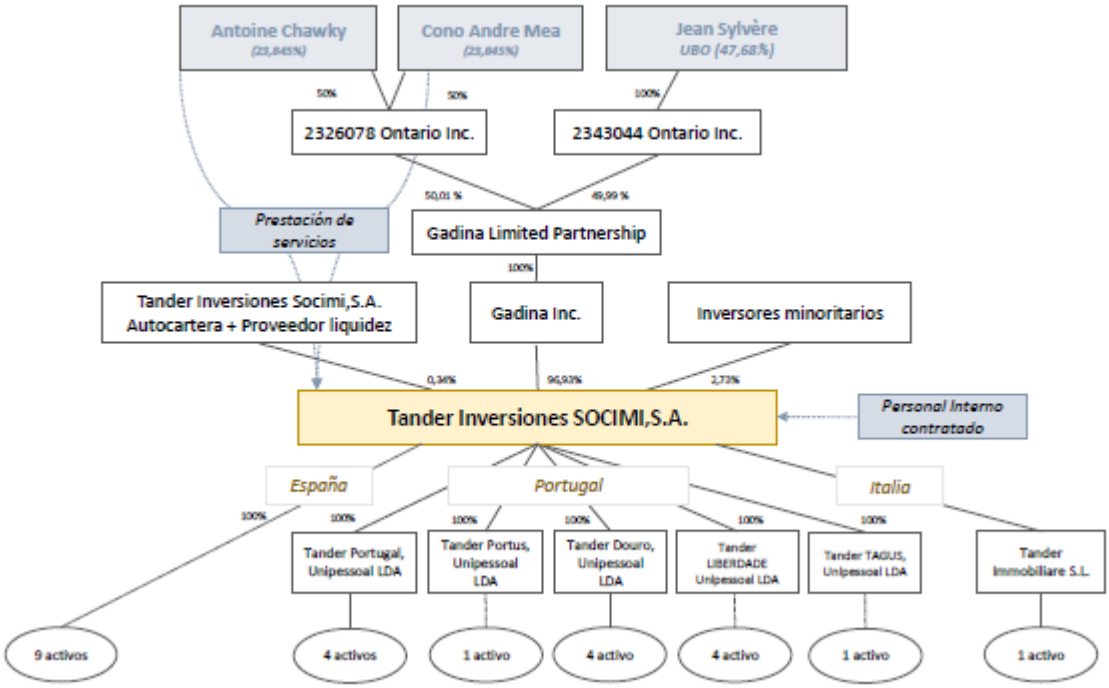
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama y estructura corporativa

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), a fecha de hoy cuenta con la siguiente estructura:



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

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

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

- D. Antoine Chawky (Presidente)
- D. Cono Andre Mea (Vocal)
- D. Mario Alexander Chisholm (Vocal)
- D. Pablo Gómez-Almansa Plaza (Vocal)
- D. Daniel Mayans Asian (Vocal)

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

b) <u>Funciones del Consejo y sus Directores</u>

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

- Formulación de cuentas anuales

    - Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de la Sociedad.

- Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones

    - El Consejo revisa y aprueba, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en vigor en el portfolio, nuevos contratos de arrendamiento, así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita, en los términos que se indicarán más adelante.

- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias

    - Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el Consejo, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.

- Análisis de Riegos Fiscales y Financieros

    - El Consejo, nombrado por el accionista único de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores y el propio Personal Interno para formar sus decisiones.

c) <u>Formación de los componentes del Consejo</u>

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

- **Don Antoine Chawky, Presidente**
  Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Cono Andre Mea**
  Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Mario Alexander Chisholm**
  Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Pablo Gómez-Almansa Plaza**
  Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Daniel Mayans**
  Fecha de su nombramiento 19 de febrero de 2019

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

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

d) <u>Funciones del Personal Interno</u>

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

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

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

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

Jordi Lombarte: Director Económico-Financiero, amplia experiencia en la gestión económico-financiera, contabilidad, fiscalidad, auditoría y control de gestión.

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

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

- *Informes de carácter financiero*

  <u>Informes de periodicidad trimestral:</u>

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

Informes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual
- Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica referida en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity (*Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity*).

- *Informes de carácter operativa*

  - Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo entre otros:

    - Niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.

  - Auditoría técnica anual de los activos

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

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

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

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

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

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

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

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

b) <u>Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al segmento BME Growth en BME MTF Equity</u>

La Sociedad ha contratado los servicios de un asesor registrado (Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. Dispone asimismo del asesoramiento legal de J&A Garrigues, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación y del de MAZARS Auditores, S.L.P., nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para la realización de la auditoría voluntaria de los ejercicios sociales cerrados el 31 de diciembre de 2020, el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022.

Lo anterior implica que todos los miembros del Consejo están al corriente de las obligaciones de la Sociedad derivadas de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier otra información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity.

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

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

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

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

En Barcelona, a 26 de abril de 2021