

Barcelona, a 28 de abril de 2022

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 2021:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 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 25 de abril de 2022.

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.
y sociedades dependientes**

**Cuentas anuales correspondientes
al ejercicio terminado en 31.12.2021.**

ÍNDICE

- 1- Informe de Auditoría de Cuentas Anuales de Tander Inversiones Socimi S.A. emitido por un Auditor independiente
- 2- Cuentas Anuales e informe de Gestión de Tander Inversiones Socimi S.A. correspondientes al ejercicio terminado en 31.12.2021
- 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 sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado en 31.12.2021



Diputació, 260
08007 – Barcelona

+34 934 050 855
www.mazars.es

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2021

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 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias 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 2021 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” por importe de 110.755 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 43.841 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 2021 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, 4.6, 8 y 11 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 2021 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 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



Barcelona, 21 de abril de 2022

Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189

Xoan Jovani Guiral
N° ROAC 21417

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de diciembre de 2021
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2021	31.12.2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		155.413.884	115.436.862
I. Inmovilizado intangible		-	-
5. Aplicaciones informáticas	6	-	-
II. Inmovilizado material	7	6.174	9.029
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	6.174	9.029
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	8	110.754.643	67.106.993
1. Terrenos	8	85.508.359	48.512.610
2. Construcciones	8	25.246.284	18.592.133
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	8	-	2.250
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		43.841.082	47.691.223
1. Instrumentos de patrimonio	11.1	18.641.299	18.401.676
2. Créditos a empresas del grupo	11.2	25.199.783	29.289.547
V. Inversiones financieras a largo plazo	12	811.985	629.617
5. Otros activos financieros	12	811.985	629.617
B) ACTIVO CORRIENTE		2.841.315	1.387.322
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		51.113	210.235
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12	1.679	76.524
3. Deudores varios	12	44.000	128.000
4. Personal	12	565	184
5. Activos por impuesto corriente	16	-	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	4.869	5.527
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.657.475	761.167
2. Créditos a empresas del grupo	11.2, 19.1	1.317.537	601.154
5. Otros activos financieros	11.3, 19.1	339.938	160.013
VI. Periodificaciones a corto plazo		13.458	10.803
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	1.119.269	405.117
1. Tesorería	13	1.119.269	405.117
TOTAL ACTIVO		158.255.199	116.824.184

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

2

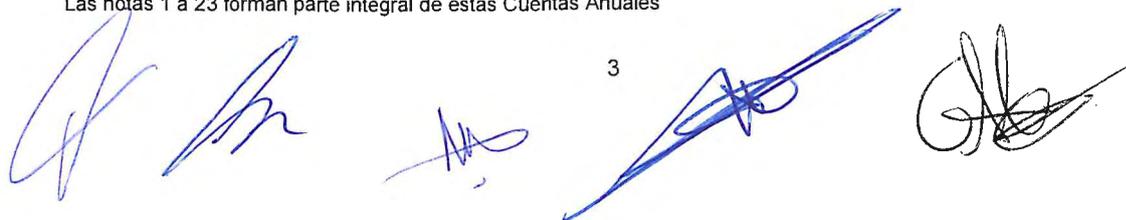
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de diciembre de 2021
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota de la memoria	31.12.2021	31.12.2020
A) PATRIMONIO NETO		67.114.256	58.404.134
A-1) FONDOS PROPIOS		67.114.256	58.404.134
I. Capital		8.536.399	7.875.437
1. Capital escriturado	14	8.536.399	7.875.437
II. Prima de emisión	14	54.924.855	47.654.273
III. Reservas		1.686.627	1.244.959
1. Legal y estatutarias	14	867.339	679.204
2. Otras reservas		819.288	565.755
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	14	(226.125)	(251.881)
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
VII. Resultado del ejercicio	3	2.192.500	1.881.346
VIII. (Dividendo a cuenta)		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		89.340.411	57.601.743
II. Deudas a largo plazo		77.020.411	53.801.743
2. Deudas con entidades de crédito	15.2	75.994.466	52.958.166
5. Otros pasivos financieros	15	1.025.945	843.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.1, 19.1	12.140.000	3.800.000
IV. Acreedores comerciales no corrientes	15	180.000	-
C) PASIVO CORRIENTE		1.800.532	818.307
II. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo		957.095	284.235
2. Deudas con entidades de crédito	15.2	951.260	273.409
5. Otros pasivos financieros	15	5.835	10.826
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15, 19.1	112.148	191.526
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		496.757	342.546
3. Acreedores varios	15	209.807	73.591
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	-
5. Pasivos por impuesto corriente		-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	286.950	268.955
VI. Periodificaciones a corto plazo		234.532	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		158.255.199	116.824.184

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2021
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Nota de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2021	Ejercicio finalizado el 31.12.2020
1. Importe neto de la cifra de negocios		4.206.052	3.861.828
b) Prestaciones de servicios	18.1	4.206.052	3.861.828
5. Otros ingresos de explotación		171.702	171.878
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		171.702	171.878
6. Gastos de personal		(408.198)	(358.849)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(333.486)	(289.935)
b) Cargas sociales	18.2	(74.712)	(68.914)
7. Otros gastos de explotación		(636.260)	(457.132)
a) Servicios exteriores		(509.946)	(343.261)
b) Tributos		(126.314)	(113.871)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	(584.931)	(526.847)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		-	10.042
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.748.365	2.700.920
13. Ingresos financieros		817.711	465.451
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		66.554	-
a1) En empresas del grupo y asociadas	11.1,18.1	66.554	-
a2) En terceros		-	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		751.157	465.451
a1) En empresas del grupo y asociadas		751.157	465.451
a2) En terceros		-	-
14. Gastos financieros	18.3	(1.373.576)	(1.285.025)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(184.984)	(244.268)
b) Por deudas con terceros		(1.188.592)	(1.040.757)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(555.865)	(819.574)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.192.500	1.881.346
18. Impuesto sobre beneficios	16	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		2.192.500	1.881.346

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

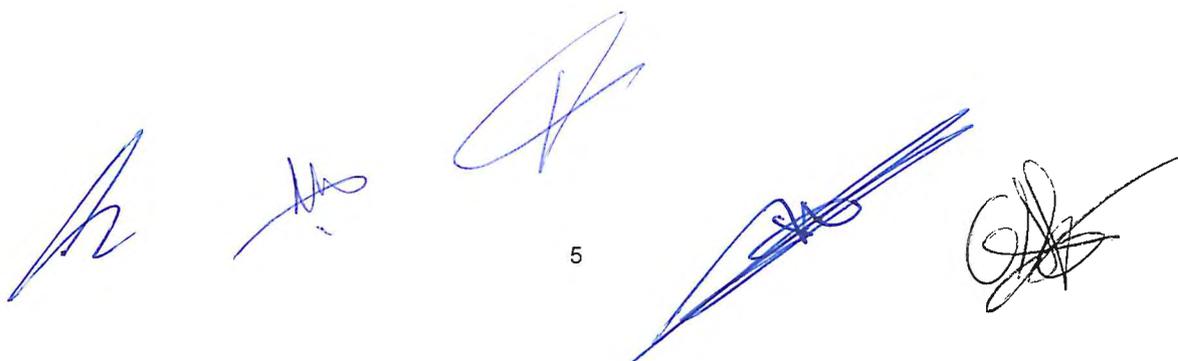
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2021
(Expresado en Euros)**

	31.12.2021	31.12.2020
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.192.500	1.881.346
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	2.192.500	1.881.346

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales



5

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en Euros)**

	Capital escriturado (Nota 14)	Prima de emisión (Nota 14)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 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	-	-	-	-	-	-	-
B. 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
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	7.875.437	47.654.273	1.244.959	(251.881)	1.881.346	-	58.404.134
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.192.500	-	2.192.500
II. Operaciones con socios o propietarios	660.962	7.270.582	(85.078)	25.756	(1.354.600)	-	6.517.622
1. Aumentos de capital	660.962	7.270.582	(90.588)	-	-	-	7.840.956
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.354.600)	-	(1.354.600)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	5.510	25.756	-	-	31.266
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	-	-	526.746	-	(526.746)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	526.746	-	(526.746)	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2021	8.536.399	54.924.855	1.686.627	(226.125)	2.192.500	-	67.114.256

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2021
(Expresado en Euros)**

	Nota de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2021	Ejercicio finalizado el 31.12.2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	2.192.500	1.881.346
2. Ajustes del resultado.		1.140.796	1.346.421
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	584.931	526.847
g) Ingresos financieros (-).		(817.711)	(465.451)
h) Gastos financieros (+).	18.3	1.373.576	1.285.025
3. Cambios en el capital corriente.		310.678	(114.710)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		159.122	(5.596)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(2.655)	(279)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		154.211	(108.835)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.510.137)	(944.217)
a) Pagos de intereses (-).		(1.611.465)	(944.217)
b) Cobro de dividendos (+).		66.554	-
c) Cobros de intereses (+).		34.774	-
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		2.133.837	2.168.840
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(44.175.119)	(27.534.398)
a) Empresas del grupo y asociadas	11.3	(179.925)	(27.532.146)
d) Inversiones inmobiliarias.	8	(43.995.194)	(2.252)
e) Otros activos financieros.		-	-
7. Cobros por desinversiones (+).		3.850.141	271.022
a) Empresas del grupo y asociadas.		3.850.141	270.000
e) Otros activos financieros.		-	1.022
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(40.324.978)	(27.263.376)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		7.872.222	(11.077)
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	14	7.840.956	(29.031)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		31.266	17.954
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		32.387.671	25.709.919
a) Emisión		32.660.000	25.762.000
2. Deudas con entidades de crédito (+).	15.2	24.100.000	1.762.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		8.380.000	24.000.000
4. Otras Deudas (+).		180.000	-
b) Devolución y amortización de		(272.329)	(52.081)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(271.376)	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(953)	(52.081)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.354.600)	(795.000)
a) Dividendos (-).		(1.354.600)	(795.000)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		38.905.293	24.903.842
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- A+/-B+/-C+/- D)		714.152	(190.694)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	405.117	595.811
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	1.119.269	405.117

Las notas 1 a 23 forman parte integral de estas Cuentas Anuales

7

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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 11.1 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 24 de marzo de 2022, 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 11.1).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y sus modificaciones posteriores con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y 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.

Para la elaboración de las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 resultan de aplicación las siguientes novedades legislativas:

- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
- Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Dado que el ejercicio social de la Sociedad coincide con el año natural, la fecha de primera aplicación de dicha normativa es el 1 de enero de 2021.

Conforme al análisis y la implementación realizada, la entrada en vigor de dicha normativa no ha tenido ningún impacto, más allá de la modificación en las categorías de clasificación valorativa de los activos y pasivos financieros, las cuales se han adaptado al contenido exigido en la nueva normativa, de acuerdo con el detalle incluido en la nota 2.8.

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 29 de junio de 2021.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

2.2. Principios contables

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en 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.

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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la dirección, ratificadas posteriormente por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas.

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 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad realizan un seguimiento del cumplimiento de los

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021.

2.4. Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio año, las correspondientes al ejercicio anterior.

El efecto de la entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre se detalla en la nota 2.8.

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. 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 comentados en sus apartados correspondientes.

2.7. 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.

2.8. Primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en vigor desde el 1 de enero de 2021

La entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero no ha tenido impacto en el patrimonio neto. A continuación, se detallan las opciones de transición de entre las recogidas en el Real Decreto 1/2021 aplicadas por la Sociedad en la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2021), así como los impactos más relevantes.

Primera aplicación de las modificaciones en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros

Como consecuencia de las modificaciones contables en vigor desde el 1 de enero de 2021 se han modificado las categorías de clasificación valorativa de los activos y pasivos financieros, las cuales se han adaptado a las contempladas en la nueva normativa. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Clasificación a 31 de diciembre de 2020	Clasificación a 1 de enero de 2021	Importe a 31 de diciembre de 2020	Importe a 1 de enero de 2021
Préstamos y partidas a cobrar	Coste amortizado	30.885.039	30.885.039
Total activos financieros		30.885.039	30.885.039

El juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en dicha fecha. La clasificación resultante se ha aplicado desde la fecha de primera aplicación, con independencia de cómo gestionase la Sociedad sus activos financieros en ejercicios anteriores.

Pasivos financieros

Clasificación a 31 de diciembre de 2020	Clasificación a 1 de enero de 2021	Importe a 31 de diciembre de 2020	Importe a 1 de enero de 2021
Débitos y partidas a pagar	Coste amortizado	58.151.095	58.151.095
Total pasivos financieros		58.151.095	58.151.095

Primera aplicación de las modificaciones en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

La primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en materia de reconocimiento de ingresos no ha tenido impacto en el patrimonio neto de la Sociedad a fecha de primera aplicación.

La Sociedad ha optado por seguir los criterios en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estaban terminados en la fecha de primera aplicación. Un contrato terminado es un contrato para el cual la Sociedad ha transferido todos los bienes o servicios identificados.

2.9. 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, que finalizó en mayo de 2021.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 de la Sociedad no han sido significativos, sin poner en riesgo los niveles de liquidez 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 2021 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	2.192.500
Aplicación:	
- Reserva Legal	219.250
- Dividendos	1.973.250

Durante el ejercicio 2021 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 2021 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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. Durante el ejercicio no se han activado importes por este concepto. 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 inmuebles que se encuentran arrendados a Sociedad Española de Radiodifusión S.L., Banco Sabadell S.A., Hennes & Mauritz S.L., Fútbol Club Barcelona Merchandising, S.L.U., Vodafone España, S.A. Rituals Cosmetics España, S.L.U., Guuk, S.A., La Canterana S.L. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, 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 2.912.195 euros, de los cuales 1.010.708 euros corresponden a activaciones relacionadas con inversiones del ejercicio 2021.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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, Paseo de Gracia 27, Arrasate, Palma de Mallorca, Madrid	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

La Sociedad clasifica los contratos de arrendamiento como arrendamientos financieros u operativos en función del fondo económico de la operación con independencia de su forma jurídica.

Quando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el arrendatario 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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 financiero, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza.

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. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Financiación otorgada o recibida de entidades vinculadas con independencia de la forma jurídica en la que se instrumenten.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- Cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de instituciones financieras.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

4.6.1 Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúe si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría los siguientes activos:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se asigna valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y para las entidades participadas que son a su vez dominantes de otras entidades, el patrimonio neto que se considera es el incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Para las entidades participadas que tienen su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración se ajusta a los principios y normas contables generalmente aceptados en España.

El método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se utiliza en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor 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 en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.6.2 Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

4.6.3 Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El análisis de si se han generado beneficios suficientes desde la fecha de adquisición se realiza conjuntamente para todas las empresas de las que la Sociedad que reparte dividendos es dominante o posee influencia significativa. Asimismo, el juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

4.6.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

4.7. Patrimonio neto

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

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

4.8. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Se registra en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley SOCIMI. En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley SOCIMI. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

4.9. Reconocimiento de ingresos y gastos

La Sociedad registra los ingresos y gastos en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

4.10. Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Los ingresos por el desarrollo de la actividad ordinaria se reconocen, para cada contrato, en la medida que la empresa transfiere el control de los bienes o servicios comprometidos a los clientes. El precio de la transacción (el ingreso por la prestación de servicios o entrega de bienes) es el importe de la contraprestación que la empresa espera recibir a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente, excluyendo las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios coinciden con el precio acordado para transferir los activos o prestar el servicio deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

4.11. 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.

4.12. Transacciones con pasivos basados en instrumentos de patrimonio propio

La Sociedad opera un plan de compensaciones a administradores basado en acciones de la Sociedad.

Los bienes o servicios recibidos en estas operaciones se registran como activos o como gastos atendiendo a su naturaleza en el momento de su obtención, y el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe basado en el valor de los mismos.

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios se registran en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme a lo previsto en las correspondientes normas.

4.14. Combinaciones de negocios

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

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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes o del trimestre. A 31 de diciembre del 2021 no ha habido ningún retraso y no hay saldos significativos 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 líquidas necesarias.

5.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera reflejada en el balance adjunto está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	-	-	19.807
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(10.778)	-	(10.778)
Dotaciones	-	(2.855)	-	(2.855)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(13.633)	-	(13.633)
VALOR NETO CONTABLE	-	6.174	-	6.174

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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	Vía 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 Arrasate 27, San Sebastián
22 de enero de 2021	Paseo del Born, Palma de Mallorca
2 de septiembre de 2021	Calle Serrano 15, Madrid

(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 2021 todas las fincas descritas se encuentran arrendadas.

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	48.512.610	22.001.374	2.250	70.516.234
Entradas por ampliaciones o mejoras	36.995.749	7.233.977	-	44.229.726
Traspasos	-	2.250	(2.250)	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	85.508.359	29.237.601	-	114.745.960
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(3.409.241)	-	(3.409.241)
Dotaciones	-	(582.076)	-	(582.076)
Traspasos	-	-	-	-
Saldo final	-	(3.991.317)	-	(3.991.317)
VALOR NETO CONTABLE	85.508.359	25.246.284	-	110.754.643

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
<u>Coste</u>				
Saldo inicial	48.512.610	22.001.374	-	70.513.984
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	2.250	2.250
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	48.512.610	22.001.374	2.250	70.516.234
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo inicial	-	(2.885.250)	-	(2.885.250)
Dotaciones	-	(523.993)	-	(523.993)
Trasposos	-	-	-	-
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

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2021, 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 2021 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 145.439.000 euros (100.506.000 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 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 y Palma de Mallorca se encuentran hipotecados como garantías del préstamo indicado en la nota 15.2 de la presente memoria.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 y 2020 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):

	31.12.2021	31.12.2020
Hasta 1 año	5.243.017	3.908.745
Entre 1 y 5 años	10.572.816	7.762.553
Más de 5 años	18.421.432	11.703.341
Total	34.237.265	23.374.639

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 2021 y 2020, no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**10.1. Clasificación de los activos financieros**

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de activos financieros, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11.1) es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos (Nota 11.2)	Otros (Nota 12)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	25.199.783	811.985	26.011.768
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	1.317.537	386.182	1.703.719
Total	-	26.517.320	1.198.167	27.715.487

El valor en libros 1 de enero de 2021 para cada una de las categorías de activos financieros a largo plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11.1) es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Instrumentos de patrimonio	Créditos (Nota 11.2)	Otros (Nota 12)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	29.289.547	629.617	29.919.164
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	601.154	364.721	965.875
Total	-	29.890.701	994.338	30.885.039

El valor en libros de los activos financieros a coste amortizado constituye una aproximación de su valor razonable.

10.2. Clasificación de los pasivos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente (en euros):

	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	Débitos y Otros (Nota 15)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	75.994.466	13.345.945	89.340.411
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	951.260	327.790	1.279.050
Total	76.945.726	13.673.735	90.619.461

El valor en libros a 1 de enero de 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente (en euros):

	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	Débitos y Otros (Nota 15)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	52.958.166	4.643.577	57.601.743
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	273.409	275.943	549.352
Total	53.231.575	4.919.520	58.151.095

11. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**11.1. Instrumentos de patrimonio**

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

Concepto	31.12.2020	Adiciones	Bajas	31.12.2021
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo				
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.280.000	-	-	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	1.158.000	-	-	1.158.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	3.611.000	-	-	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	2.711.676	239.623	-	2.951.299
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	2.303.000	-	-	2.303.000
Tander Tagus Unipessoal Lda.	338.000	-	-	338.000
Total	18.401.676	239.623	-	18.641.299

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

"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 compensación de créditos.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

“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 adquirió 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 y 31 de diciembre de 2021 se ha capitalizado un importe de 450.000 euros y 239.623 euros, respectivamente, 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 beneficios y demás. 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.

La actividad, domicilio y porcentaje de participación en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

Entidad (*)	Capital	Aportaciones de socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable	Dividendos recibidos
Tander Portugal	2.000.000	6.280.000	(192.580)	(100.088)	7.987.332	8.280.000	-
Tander Douro	3.000	1.155.000	(50.157)	(99.128)	1.008.715	1.158.000	-
Tander Portus	2.000.000	1.611.000	21.387	(33.897)	3.598.490	3.611.000	66.554
Tander Immobiliare	10.000	375.279	-	(287.717)	97.562	2.951.299	-
Tander Liberdade	3.000	2.300.000	(121.071)	(19.115)	2.162.814	2.303.000	-
Tander Tagus	3.000	335.000	(3.625)	15.325	349.700	338.000	-
Total	4.019.000	12.056.279	(346.046)	(524.620)	15.204.613	18.641.299	66.554

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Entidad (*)	Capital	Aportaciones de socios	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable	Dividendos recibidos
Tander Portugal	2.000.000	6.280.000	(41.262)	(151.318)	8.087.420	8.280.000	-
Tander Douro	3.000	1.155.000	(11.206)	(38.951)	1.107.843	1.158.000	-
Tander Portus	2.000.000	1.611.000	(7.022)	94.962	3.698.940	3.611.000	-
Tander Immobiliare	10.000	450.000	-	(314.343)	145.657	2.711.676	-
Tander Liberdade	3.000	2.300.000	-	(121.071)	2.181.929	2.303.000	-
Tander Tagus	3.000	335.000	-	(3.625)	334.375	338.000	-
Total	4.019.000	12.131.000	(59.490)	(534.346)	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 las plusvalías de los activos inmobiliarios, según los informes de valoración realizados por expertos independientes.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se han registrado correcciones por deterioro de valor.

11.2. Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de créditos a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021 y anterior es el siguiente:

Concepto	31.12.2021	31.12.2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	7.943.783	8.413.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	4.876.000	4.660.760
Tander Immobiliare, S.R.L.	1.000.000	1.239.623
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	9.140.000	12.189.568
Tander Tagus Unipessoal Lda.	2.240.000	2.786.596
Total créditos a largo plazo	25.199.783	29.289.547
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	725.598	452.055
Tander Douro, Unipessoal Lda.	132.227	10.387
Tander Immobiliare, S.R.L.	50.971	21.331
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	333.672	98.981
Tander Tagus Unipessoal Lda.	75.069	18.400
Total intereses pendientes de cobro	1.317.537	601.154
Total créditos a corto plazo	1.317.537	601.154

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. En fecha 16 de julio de 2021 se ha procedido al pago parcial del mencionado préstamo por importe de 469.217 euros. El saldo pendiente, por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 se eleva a 7.943.783 euros. Los intereses devengados en 2021 ascienden a 308.205 euros (316.352 euros a 31 de diciembre de 2020).
- 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 compensó mediante aportación de fondos propios por un importe de 89.240 euros en fecha 16 de diciembre de 2020. Adicionalmente, en fecha 14 de enero de

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

2021 se ha realizado una ampliación de dicho préstamo por importe de 215.240 euros, a través de una cesión adicional por parte de Tander Liberdade. El saldo pendiente, por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 se eleva a 4.876.000 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 2021 ascienden a 121.840 euros (10.387 euros a 31 de diciembre de 2020).

- 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 y por un importe de 239.623 euros en fecha 31 de diciembre de 2021. El saldo pendiente, por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 se eleva a 1.000.000 euros. El préstamo devenga a un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un referencial y tiene vencimiento a 5 años. Los intereses devengados durante el ejercicio 2021 ascienden a 29.751 euros (21.331 euros a 31 de diciembre de 2020).
- 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. Adicionalmente, en fecha 14 de enero de 2021 se ha cedido un importe adicional de dicho préstamo a Tander Douro por un importe de 215.240 euros y en fecha 18 de enero de 2021 se ha cancelado un importe de 2.834.328. El saldo pendiente a 31 de diciembre de 2021 es, por lo tanto, de 9.140.000 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 2021 ascienden a 234.692 euros (98.981 euros a 31 de diciembre de 2020).
- 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. De dicho importe se ha amortizado un total de 546.596 euros en fecha 18 de enero de 2021. El saldo pendiente, por lo tanto, a 31 de diciembre de 2021 se eleva a 2.240.000 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 2021 ascienden a 56.670 euros (18.400 euros a 31 de diciembre de 2020).

Tal y como se describe en la nota 23, en fecha 22 de diciembre de 2021 se ha aprobado la ampliación de capital de las filiales Tander Douro, Unipessoal Lda., Tander Liberdade, Unipessoal, Lda. y Tander Tagus, Unipessoal, Lda. Lda. por un importe de 1.997.000 euros cada una de ellas, mediante compensación del crédito de su socio único, cuyo traspaso del epígrafe de créditos a participación en empresas del grupo se ha realizado en 2022, siguiendo la normativa contable portuguesa.

11.3. Otros activos financieros con empresas del grupo

El saldo a 31 de diciembre de 2021 incluye los avances de tesorería concedidos a sus filiales y resto de partes vinculadas según el detalle siguiente (en euros):

Concepto	31.12.2021	31.12.2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	2.540	266
Tander Douro, Unipessoal Lda.	45	45
Tander Immobiliare, S.R.L.	334.702	159.702
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	-
Golma Investments 2016, S.L.U.	2.651	-
Total	339.938	160.013

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

12. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los activos financieros a coste amortizado correspondientes a la categoría de "derivados y otros" a es la siguiente (en euros):

	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros no corrientes		
Fianzas	811.985	629.617
Total	811.985	629.617
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.244	204.708
Otros activos financieros a corto plazo empresas del grupo (Nota 11.3)	339.938	160.013
Total	386.182	364.721

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden, principalmente, a los importes depositados ante el organismo autonómico correspondiente a las fianzas recibidas por los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta. Teniendo en cuenta que los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares, el valor de las mismas no se actualiza financieramente.

13. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Cuentas corrientes a la vista	1.119.269	405.117
Total	1.119.269	405.117

14. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2021 está representado por 8.536.399 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (7.875.437 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 2021 a 54.924.855 euros (47.654.273 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 ascendieron a 29.031 euros, los cuales se registraron minorando las reservas acumuladas.

En fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas adoptó el acuerdo de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, delegando al Consejo de

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Administración la facultad de llevar a cabo el referido aumento, por importe máximo de 958.333 euros y con posibilidad de suscripción incompleta. En fecha 2 de marzo finalizó el período de suscripción preferente quedando la suscripción incompleta. El aumento suscrito se escrituró en fecha 24 de marzo de 2021 a través de una ampliación de capital por importe de 660.962 euros, mediante la emisión y puesta en circularización de 660.962 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 7.270.582 euros la prima de emisión total. Los gastos derivados de esta ampliación de capital han ascendido a 90.588 euros, los cuales han sido registrados minorando las reservas acumuladas.

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	31.12.2021	31.12.2020
GADINA INC	97,15%	96,93%
Total	97,15%	96,93%

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 2021, 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 28 de diciembre de 2020 la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad autorizó al Consejo de Administración, durante un plazo de 5 años, a la adquisición de acciones propias, siempre y cuando su valor nominal total no superara el 20% del capital total de la Sociedad. Los objetivos perseguidos con la posesión de la autocarera 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, de otra parte, 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 2021 representan el 0,28% del capital social (0,34% a 31 de diciembre de 2020), con un total de 23.687 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 226.125 euros (251.881 euros a 31 de diciembre de 2020).

Dividendos a cuenta

A 31 de diciembre de 2021 no ha sido aprobado ningún dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por el Consejo de Administración.

15. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	75.994.466	75.994.466
Préstamos de empresas del grupo (Nota 15.1)	12.140.000	-	12.140.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	1.025.945	1.025.945
Acreedores comerciales no corrientes	-	180.000	180.000
	12.140.000	77.200.411	89.340.411
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	951.260	951.260
Otros pasivos financieros	-	5.835	5.835
Acreedores varios	-	209.807	209.807
Deudas con grupo (Nota 15.1 y 19.1)	112.148	-	112.148
	112.148	1.166.902	1.279.050
Total	12.252.148	78.367.313	90.619.461

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 15.2)	-	52.958.166	52.958.166
Préstamos de empresas del grupo (Nota 15.1)	3.800.000	-	3.800.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	843.577	843.577
	3.800.000	53.801.743	57.601.743
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 15.2)	-	273.409	273.409
Otros pasivos financieros	-	10.826	10.826
Acreedores varios	-	73.591	73.591
Deudas con grupo (Nota 15.1 y 19.1)	191.526	-	191.526
	191.526	357.826	549.352
Total	3.991.526	54.159.569	58.151.095

Las fianzas recibidas a favor de la Sociedad corresponden a las fianzas 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.

15.1. Deudas con empresas del Grupo

La sociedad posee a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 tres préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	31.12.2021	31.12.2020	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc.	3.800.000	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2024
Gadina Inc	6.440.000	-	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2028
Golma Investments 2016, S.L.U.	1.900.000	-	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2026
	12.140.000	3.800.000		

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 72.148 euros (190.573 a 31 de diciembre de 2020) (Nota 18.3).

15.2. 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 2021, con vencimiento en junio de 2025. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo fijado a cada fecha de disposición (1,53% de media). Los intereses se liquidan trimestralmente.

Adicionalmente, se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria Banco Santander, S.A., firmado y elevado a público en fecha de 23 de julio de 2021. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de 24.000.000 euros, el cual se ha dispuesto por su totalidad a 31 de diciembre de 2021, con vencimiento en julio de 2028. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo de 1,60%.

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 8 a excepción de las situadas en San Sebastián y Palma de Mallorca se encuentran bajo garantía hipotecaria de estos préstamos bancarios.

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Hasta 1 año	951.260	273.409
Entre 1 y 5 años	53.555.425	52.958.166
Más de 5 años	22.439.041	-
Total	76.945.726	53.231.575

16. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Activos por impuesto corriente	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.869	5.527
Total	4.869	5.527
Pasivos por impuesto corriente	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	286.950	268.955
Hacienda pública acreedora por IVA	241.437	223.782
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	36.742	38.728
Organismos de la Seguridad Social	8.771	6.445
Total	286.950	268.955

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

16.1. 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 2021 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	2.192.500
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	(63.226)
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	2.129.274
Base Imponible Previa SOCIMI	-
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	2.129.274
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 2020 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad declarada en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Resultado del Ejercicio	1.881.347
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	(29.030)
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	1.852.317
Base Imponible Previa SOCIMI	1.852.317
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	1.852.317
Base Imponible General	-
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	-
Impuesto Sociedades a Devolver	-

17. 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	31.12.2021	31.12.2020
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	31.12.2021	31.12.2020
Reserva Legal	744.474	556.339
- Tributación 0%	725.160	537.025
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	583.739	330.206
- Tributación 0%	556.598	303.065
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	1.328.213	886.545

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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 2020	1.354.600	-
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	5.856.822	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, 2020 y 2021 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.
 - Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.354.600 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2020.
 - Las sociedades participadas (ver nota 11.1) no han distribuido dividendos en 2020 ni en ejercicios anteriores. En cambio, en fecha 30 de junio de 2021, se aprobó una

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

distribución de dividendos por importe de 66.554 euros de la sociedad participada Tander Portus.

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.

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

Inmueble	Fecha Adquisición
Calle Caspe nº 6-20 (Barcelona)	30 de mayo de 2013
Vía Laietana nº 47 (Barcelona)	15 de julio de 2013
Paseo de Gracia nº 27 (Barcelona)	28 de octubre de 2013
Paseo de Gracia nº 15 (Barcelona)	14 de noviembre de 2014
Travesera de Gracia 171 (Barcelona)	9 de enero de 2017
Calvo Sotelo 14 (Santander)	5 de diciembre de 2017
Gran Vía de López de Haro 6 (Bilbao)	18 de junio de 2018
Calle Arrasate 27 (San Sebastián)	21 de septiembre de 2018
Paseo del Born (Palma de Mallorca)	22 de enero de 2021
Calle Serrano 15 (Madrid)	2 de septiembre de 2021

- o 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.

- o El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 114.745.960 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- o El 100% de las inversiones financieras descritas en las notas explicativas 11.1 y 17.f. corresponden a participaciones en capital de sociedades al que se refiere el apartado 1 art.2 de la Ley SOCIMI.
- o El balance tanto individual de la Sociedad como el consolidado junto con las filiales indicadas en el apartado anterior, cumplen 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

- o No es de aplicación.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

18. INGRESOS Y GASTOS**18.1. 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	4.087.684	3.715.413
Refacturación de gastos	118.368	146.415
Total	4.206.052	3.861.828

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 ha sido realizada en el territorio nacional y corresponde a ingresos derivados de la actividad de arrendamiento de inmuebles y de los dividendos recibidos de su actividad como holding.

Todos los contratos de arrendamiento son a precio fijo y no existen contraprestaciones variables de los mismos.

18.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Seguridad social a cargo de la empresa	74.712	68.914
Otros gastos sociales	-	-
Total	74.712	68.914

El número medio de empleados durante los ejercicios 2021 y 2020 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2021	2020
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	4	4
Total	7	7

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2021 y 2020 así como de los miembros del órgano de administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2021		31.12.2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	3	2	2,67
Total	8	4	9	3,67

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2021 y 2020 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

18.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Intereses por deudas con entidades de crédito	1.188.592	1.040.757
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 19.1)	184.984	244.268
Total	1.373.576	1.285.025

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**19.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Además de lo mencionado en la nota 19.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2021, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	13.359	290.049	123.438	-
Pago de dividendos	1.320.234	-	762.328	-
Total	1.333.593	290.049	885.766	-

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	7.943.783	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	4.876.000	-
Tander Immobiliare, S.R.L. (Nota 11.2)	1.000.000	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	9.140.000	-
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	2.240.000	-
Phoenix Alliance Finance Inc (Nota 11.2)	-	3.800.000
Gadina Inc	-	6.440.000
Golma Investments 2016, S.L.U.	-	1.900.000
Corto plazo		
Deudores varios	44.000	-
<i>Intereses pendientes de cobro</i>		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	725.598	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	132.227	-
Tander Immobiliare, S.R.L. (Nota 11.2)	50.971	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	333.672	-
Tander Tagus Unipessoal Lda. (Nota 11.2)	75.069	-
<i>Cuentas corrientes</i>		
Tander Portugal, Unipessoal Lda. (Nota 11.3)	2.540	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 11.3)	45	-
Tander Immobiliare, S.R.L. (Nota 11.3)	334.702	-
Golma Investments 2016, S.L.U. (Nota 11.3)	2.651	-
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	40.000
Otros pasivos financieros	-	5.835
Intereses préstamo Phoenix Alliance Finance Inc.	-	33.523
Intereses préstamo Gadina Inc.	-	17.851

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Intereses préstamo Golma Investments 2016	-	20.774
---	---	--------

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	-
<i>Intereses pendientes de cobro</i>		
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	-
<i>Cuentas corrientes</i>		
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	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

19.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 por parte de los miembros del órgano de administración ascienden a 48.000 euros (48.000 euros durante el ejercicio 2020).

Durante el ejercicio 2021 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 989 euros (durante el ejercicio 2020 fueron de 903 euros).

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 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.

Por otro lado, en fecha 17 de diciembre de 2021 se han concedido planes de entrega de acciones de la Sociedad a los consejeros independientes de la misma, de hasta un máximo de 15.000 acciones durante toda la duración del Plan (hasta diciembre de 2025), a razón de 1.000 acciones anuales por consejero, sujeto al cumplimiento del requisito de permanencia, desde el presente ejercicio 2021. El valor devengado en el ejercicio 2021 por este plan ha sido de 34.200 euros.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

19.3. 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.

20. 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 2021.

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 2021.

21. OTRA INFORMACIÓN

21.1. Garantías y avales comprometidos con terceros

No se han otorgado garantías adicionales a las otorgadas en los préstamos explicados en la nota 15.2 de la presente memoria.

21.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios por servicios profesionales prestados por la empresa auditora Mazars Auditores, S.L.P. tiene el siguiente detalle:

	31.12.2021	31.12.2020
Por servicios de auditoría	18.500	17.500
Por otros servicios de verificación correspondientes a la revisión limitada de los EEEF intermedios a 30 de junio	11.000	11.000
Por otros servicios		
Servicios fiscales que pueden realizarse de acuerdo con la normativa aplicable	-	-
Servicios cuya prestación por el auditor se exige por la normativa aplicable	2.000	4.500
Otros servicios	-	-
Total	31.500	33.000

Los servicios cuya prestación por el auditor es exigida por la normativa aplicable se corresponden en 2021 a la revisión de los ratios financieros exigidos por el contrato de financiación bancaria, y en 2020 a la emisión del informe especial de aumento de capital por compensación de créditos y a la revisión de los ratios financieros exigidos por el contrato de financiación bancaria.

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

22. 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	25	25
Ratio de operaciones pagadas	26	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	48

	Importe	Importe
Total pagos realizados	639.766	705.620
Total pagos pendientes	59.451	72.049

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En fecha 10 de febrero de 2022 se ha procedido a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por un importe de 900.000 euros, con fecha de pago del 25 de febrero de 2022.

Adicionalmente, en fecha 22 de diciembre de 2021 se ha aprobado la ampliación de capital de las filiales Tander Douro, Unipessoal Lda., Tander Liberdade, Unipessoal, Lda. y Tander Tagus, Unipessoal, Lda. Lda. por un importe de 1.997.000 euros cada una de ellas, por compensación del crédito de su socio único (Nota 11.2), el cual ha sido efectivo en fecha de 5 de enero de 2022.

Excepto por los hechos mencionados anteriormente, desde el 31 de diciembre de 2021 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.

24 de marzo de 2022

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

**Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2021**

Informe de Gestión del ejercicio 2021

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

Aún a pesar de los condicionantes adversos de la economía provocados por la crisis económico-sanitaria COVID-19 iniciada en la primavera de 2020, y que ha tenido efectos muy importantes en el sector del turismo y de la hostelería, no ha supuesto un impacto relevante para la Sociedad.

Por ello la Sociedad ha continuado en el ejercicio 2021 con su plan de expansión realizando nuevas inversiones en España. En este sentido la Sociedad ha realizado las siguientes actuaciones:

- En enero 2021, adquirió un local en Palma de Mallorca situado en la arteria comercial *high street* de mayor prestigio de la ciudad.
- En septiembre 2021, adquirió un local en Madrid en la calle Serrano esquina Goya, una de las ubicaciones más cotizadas del prestigioso eje comercial *high street* de la ciudad.

Estas nuevas inversiones se han financiado con fondos propios de la Sociedad, con fondos procedentes del accionista mayoritario de la Sociedad y de otras empresas del grupo, de una ampliación de capital realizada en enero de 2021, y de financiación bancaria, tal como se explica en la memoria de las cuentas anuales.

Analizando la cuenta de Pérdidas y Ganancias y para entender como se ha originado el resultado neto del ejercicio 2021, se observa que éste, y en relación con el ejercicio 2010, ha aumentado en 311 miles de euros, lo cual representa un aumento de 16,5%. Ello se ha originado principalmente por:

- a) Un resultado de explotación superior, gracias a las rentas obtenidas por las incorporaciones de los nuevos activos comentados anteriormente, pero que debido a que su incorporación fue ya entrado el año no tiene un efecto completo en el ejercicio.
- b) Una mejora del resultado financiero, debido a un aumento de los ingresos financieros, procedentes básicamente de los intereses de préstamos y dividendos de las sociedades participadas, compensado con el aumento del coste por el aumento de financiación

La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida y equilibrada, por cuanto el fondo de maniobra ha pasado de presentar un importe de 569 miles de euros en 2020, a 1.041 miles de euros en 2021, lo que supone haber duplicado su importe.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

Para el 2022, 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.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

En fecha 10 de febrero de 2022 se ha procedido a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por un importe de 900.000 euros, con fecha de pago del 25 de febrero de 2022

Adicionalmente, en fecha 22 de diciembre de 2021 se aprobó la ampliación de capital de las filiales Tander Douro, Unipessoal Lda., Tander Liberdade, Unipessoal, Lda. y Tander Tagus, Unipessoal, Lda. Lda. por un importe de 1.997.000 euros cada una de ellas, por compensación del crédito de su socio único (Nota 11.2), el cual ha sido efectivo en fecha de 5 de enero de 2022.

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 23.687 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 226 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:

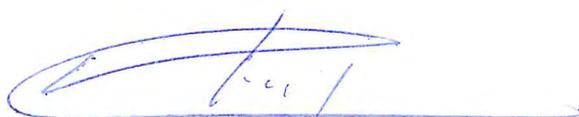
El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2021 ha sido de 26 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

24 de marzo 2022

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 54 incluyendo la presente.



D. Antoine Chawky
Presidente



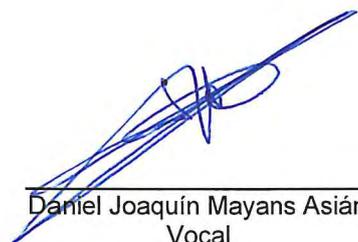
D. Cono André Mea
Vocal



D. Mario Alexander Chisholm
Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal



Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal



Diputació, 260
08007 – Barcelona

+34 934 050 855
www.mazars.es

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2021

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

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)

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 2021, 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 2021, 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.

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 2021 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" por importe de 175.987 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 2021 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 2021, 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 2021 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 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.



**MAZARS AUDITORES,
S.L.P.**

2022 Núm. 20/22/01860

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Barcelona, 21 de abril de 2022

Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189

Xoan Jovani Guiral
N° 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 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance consolidado al cierre de los ejercicios 2021 y 2020
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Notas de la memoria	31.12.2021	31.12.2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		177.183.979	134.362.501
I. Inmovilizado intangible		-	-
5. Aplicaciones informáticas	5	-	-
II. Inmovilizado material	6	6.174	9.029
1. Terrenos y construcciones	6	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6	6.174	9.029
3. Inmovilizado en curso y anticipos	6	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	7	175.986.832	133.344.530
1. Terrenos	7	102.047.164	65.051.416
2. Construcciones	7	73.939.668	68.290.864
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	7	-	2.250
V. Inversiones financieras a largo plazo	10	811.985	629.617
5. Otros activos financieros	10	811.985	629.617
VI. Activos por impuestos diferidos	14.1	378.988	379.325
B) ACTIVO CORRIENTE		3.039.084	5.583.727
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		648.620	714.132
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	286.807	262.801
3. Deudores varios	10	44.000	128.000
4. Personal		565	184
5. Activos por impuesto corriente	14	-	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	317.248	323.147
V. Inversiones financieras a corto plazo	10	2.651	-
5. Otros activos financieros	10	2.651	-
VI. Periodificaciones a corto plazo		57	24.072
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	2.387.756	4.845.523
1. Tesorería	11	2.387.756	4.845.523
TOTAL ACTIVO		180.223.063	139.946.228

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance consolidado al cierre de los ejercicios 2021 y 2020
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2021	31.12.2020
A) PATRIMONIO NETO		66.811.653	58.444.376
A-1) FONDOS PROPIOS		66.811.653	58.444.376
I. Capital	12	8.536.399	7.875.437
1. Capital escriturado	12	8.536.399	7.875.437
II. Prima de emisión	12	54.924.855	47.654.273
III. Reservas		1.726.978	1.548.410
1. Reservas en sociedades consolidadas	12	40.351	303.451
1. Legal y estatutarias		867.339	679.204
2. Otras reservas		819.288	565.755
IV. Acciones y participaciones de la sociedad dominante	12	(226.125)	(251.881)
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		1.849.546	1.618.137
B) PASIVO NO CORRIENTE	13	110.405.108	79.421.760
II. Deudas a largo plazo		98.085.108	75.621.760
2. Deudas con entidades de crédito	13	92.149.871	69.586.530
3. Acreedores por arrendamiento financiero	13	4.909.292	5.143.653
5. Otros pasivos financieros	13	1.025.945	891.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.1, 17.1	12.140.000	3.800.000
VI. Acreedores comerciales no corrientes	13	180.000	-
C) PASIVO CORRIENTE		3.006.302	2.080.092
III. Deudas a corto plazo		1.730.981	1.052.407
2. Deudas con entidades de crédito	13	1.490.790	812.993
3. Acreedores por arrendamiento financiero	13	234.356	228.588
5. Otros pasivos financieros	13	5.835	10.826
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13	72.148	191.526
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		797.264	596.354
3. Acreedores varios	13	385.021	282.363
5. Pasivos por impuesto corriente	14	2.448	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	409.795	313.991
VI. Periodificaciones a corto plazo		405.909	239.805
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		180.223.063	139.946.228

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al cierre de los ejercicios
2021 y 2020
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2021	Ejercicio finalizado el 31.12.2020
1. Importe neto de la cifra de negocios		6.465.137	4.764.631
b) Prestaciones de servicios	16.1	6.465.137	4.764.631
5. Otros ingresos de explotación		171.702	171.878
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		171.702	171.878
6. Gastos de personal		(408.198)	(358.849)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(333.486)	(289.935)
b) Cargas sociales	16.2	(74.712)	(68.914)
7. Otros gastos de explotación		(902.761)	(632.143)
a) Servicios exteriores		(716.229)	(476.078)
b) Tributos		(186.532)	(156.065)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado		(1.590.278)	(984.210)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		25.903	10.039
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.761.505	2.971.346
13) Ingresos financieros		-	-
14) Gastos financieros	16.3	(1.909.174)	(1.369.594)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(184.984)	(244.268)
b) Por deudas con terceros		(1.724.190)	(1.125.326)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.909.174)	(1.369.594)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.852.331	1.601.752
18. Impuesto sobre beneficios	14.1	(2.785)	16.385
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.849.546	1.618.137
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		1.849.546	1.618.137

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

4

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

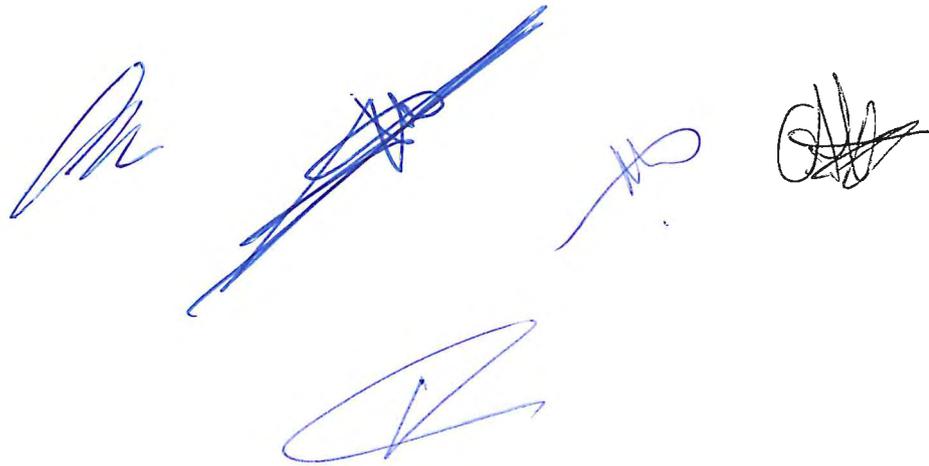
Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al cierre de los ejercicios 2021 y 2020
(Expresado en Euros)**

	31.12.2021	31.12.2020
A) Resultado consolidado del ejercicio	1.849.546	1.618.137
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	1.849.546	1.618.137

Las notas 1 a 21 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 2021 y 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 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	-	-	699.697	-	(699.697)	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	699.697	-	(699.697)	-	-
2. Otras variaciones	-	-	699.697	-	(699.697)	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	7.875.437	47.654.273	1.548.410	(251.881)	1.618.137	-	58.444.376
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	1.849.546	-	1.849.546
II. Operaciones con socios o propietarios	660.962	7.270.582	(85.080)	25.756	(1.354.600)	-	6.517.620
1. Aumentos de capital	660.962	7.270.582	(90.590)	-	-	-	7.840.954
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.354.600)	-	(1.354.600)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	5.510	25.756	-	-	31.266
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	263.648	-	(263.537)	-	111
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	263.648	-	(263.537)	-	111
2. Otras variaciones	-	-	263.648	-	(263.537)	-	111
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	8.536.399	54.924.855	1.726.978	(226.125)	1.849.546	0	66.811.653

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al cierre de los ejercicios 2021 y 2020
(Expresado en Euros)**

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2021	Ejercicio finalizado el 31.12.2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		1.852.331	1.601.752
2. Ajustes del resultado.		3.499.452	2.353.804
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6, 7	1.590.278	984.210
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		-	-
h) Gastos financieros (+).	16.3	1.909.174	1.369.594
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		5.102	(237.798)
a) Existencias (+/-).		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(143.956)	(505.246)
c) Otros activos corrientes (+/-).		24.015	(13.548)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		125.043	280.996
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.855.725)	(1.371.668)
a) Pagos de intereses (-).		(1.855.725)	(1.371.668)
c) Cobros de intereses (+).		-	-
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		3.501.160	2.346.090
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(43.785.725)	(46.262.419)
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
b) Inmovilizado intangible.	5	-	-
c) Inmovilizado material.	6	-	-
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(43.785.725)	(46.262.419)
e) Otros activos financieros.		-	-
7. Cobros por desinversiones (+).		(2.651)	1.027
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	-
e) Otros activos financieros.		(2.651)	1.027
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(43.788.376)	(46.261.392)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		7.872.331	88.908
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.	12	7.840.954	70.954
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.		31.377	17.954
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		31.311.718	48.639.975
a) Emisión		32.620.000	48.757.249
2. Deudas con entidades de crédito (+).		24.100.000	19.262.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		8.340.000	24.000.000
4. Otras Deudas (+).		180.000	5.495.249
b) Devolución y amortización de		(1.308.282)	(117.274)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.024.968)	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		(953)	(5.096)
4. Otras deudas (-).		(282.361)	(112.178)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.354.600)	(795.000)
a) Dividendos (-).		(1.354.600)	(795.000)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		37.829.449	47.933.883
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- A+/-B+/-C+/- D)			
		(2.457.767)	4.018.581
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	4.845.523	826.942
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	2.387.756	4.845.523

Las notas 1 a 21 forman parte integrante de estas cuentas anuales consolidadas

7

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.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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, en el supuesto de que finalmente no se lleve a cabo dicha reinversión, dicho importe deberá ser distribuido.
 - 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.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 y 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%

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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. Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas de TANDER INVERSIONES SOCIMI,S.A. y sociedades dependientes en adelante "el Grupo" o "Grupo TANDER", del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y con las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y sus modificaciones posteriores, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y 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 el Grupo durante el ejercicio.

Para la elaboración de las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 resultan de aplicación las siguientes novedades legislativas:

- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
- Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Dado que el ejercicio social del Grupo coincide con el año natural la fecha de primera aplicación de dicha normativa es el 1 de enero de 2021.

Conforme al análisis y la implementación realizada, la entrada en vigor de dicha normativa no ha tenido ningún impacto, más allá de la modificación en las categorías de clasificación valorativa de los activos y pasivos financieros, las cuales se han adaptado al contenido exigido en la nueva normativa, de acuerdo con el detalle incluido en la nota 2.9.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Socios de la Sociedad dominante celebrada el 29 de junio de 2021. Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

2.2. 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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

2.3. 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 2.10 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 2021 para la SOCIMI.

2.4. Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio año, las correspondientes al ejercicio anterior.

Adicionalmente, el efecto de la entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre se detalla en la nota 2.9.

2.5. 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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Cambios en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2021 no se han producido modificaciones al perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2020.

2.9. Primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en vigor desde el 1 de enero de 2021

La entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero no ha tenido impacto en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se detallan las opciones de transición de entre las recogidas en el Real Decreto 1/2021 aplicadas por el Grupo en la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2021), así como los impactos más relevantes.

Primera aplicación de las modificaciones en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros

Como consecuencia de las modificaciones contables en vigor desde el 1 de enero de 2021 se han modificado las categorías de clasificación valorativa de los activos y pasivos financieros, las cuales se han adaptado a las contempladas en la nueva normativa. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Clasificación a 31 de diciembre de 2020	Clasificación a 1 de enero de 2021	Importe a 31 de diciembre de 2020	Importe a 1 de enero de 2021
Préstamos y partidas a cobrar	Coste amortizado	1.020.602	1.020.602
Total activos financieros		1.020.602	1.020.602

El juicio sobre la gestión que realiza el Grupo a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en dicha fecha. La clasificación resultante se ha aplicado desde la fecha de primera aplicación, con independencia de cómo gestionase el Grupo sus activos financieros en ejercicios anteriores.

Pasivos financieros

Clasificación a 31 de diciembre de 2020	Clasificación a 1 de enero de 2021	Importe a 31 de diciembre de 2020	Importe a 1 de enero de 2021
Débitos y partidas a pagar	Coste amortizado	80.948.056	80.948.056
Total pasivos financieros		80.948.056	80.948.056

Primera aplicación de las modificaciones en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

La primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en materia de reconocimiento de ingresos no ha tenido impacto en el patrimonio neto consolidado del Grupo a fecha de primera aplicación.

El Grupo ha optado por seguir los criterios en vigor hasta el 31 de diciembre de 2020 en los contratos que no estaban terminados en la fecha de primera aplicación. Un contrato terminado es un contrato para el cual el Grupo ha transferido todos los bienes o servicios identificados.

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, que finalizó en mayo de 2021.

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

cuentas anuales consolidadas del Grupo no han sido significativos, sin poner en riesgo los niveles de liquidez ni el cumplimiento de covenants financieros. Los principales impactos han consistido en bonificaciones o aplazamientos de rentas percibidas por el 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 2021 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 3.7). 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 de negocios 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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 5.901.268 euros, de los cuales 1.010.708 euros corresponden a activaciones relacionadas con inversiones del ejercicio 2021.

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):

	Coefficiente 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 sí mismo que sean independientes de otros activos, la entidad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece.

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

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo, 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 arrendatario 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 financiero, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza.

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. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. El Grupo reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

En el balance consolidado adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que el Grupo es titular son los siguientes:

- Cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de instituciones financieras y empresas del grupo.
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

3.7.1 Activos financieros

Los activos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por el Grupo.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Valoración posterior

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Deterioro de valor

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar el Grupo.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea el Grupo evalúe si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste

El Grupo incluye en esta categoría los siguientes activos:

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

negocio, en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se asigna valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro de valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste 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, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y para las entidades participadas que son a su vez dominantes de otras entidades, el patrimonio neto que se considera es el incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Para las entidades participadas que tienen su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración se ajusta a los principios y normas contables generalmente aceptados en España.

El método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se utiliza en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor 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 en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

3.7.2 Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. El Grupo aplica el criterio de

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

Las transacciones en las que el Grupo retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

3.7.3 Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del Grupo a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El análisis de si se han generado beneficios suficientes desde la fecha de adquisición se realiza conjuntamente para todas las empresas de las que el Grupo que reparte dividendos es dominante o posee influencia significativa. Asimismo, el juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

3.7.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la siguiente categoría:

Pasivos financieros a coste amortizado

El Grupo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o a coste.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

3.8. 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 dominante 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.

3.9. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Se registra en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en cuentas de patrimonio.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método basado en el balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros, aplicando la normativa y tipo impositivo aprobado, o a punto de aprobarse, en la fecha de cierre del ejercicio y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de otros activos y pasivos en una operación, que no sea una combinación de negocios, que no haya afectado ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable que el Grupo vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales con las que poder compensar las diferencias temporarias deducibles o las pérdidas o créditos fiscales no utilizados.

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley SOCIMI. En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley SOCIMI. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

3.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

El Grupo registra los ingresos y gastos en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

3.11. Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos del Grupo provienen principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Los ingresos por el desarrollo de la actividad ordinaria se reconocen, para cada contrato, en la medida que la empresa transfiere el control de los bienes o servicios comprometidos a los clientes. El precio de la transacción (el ingreso por la prestación de servicios o entrega de bienes) es el importe de la contraprestación que la empresa espera recibir a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente, excluyendo las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios coinciden con el precio acordado para transferir los activos o prestar el servicio deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

El reconocimiento de los descuentos y carencias de rentas se registran contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

3.12. 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 el Grupo, su impacto es poco significativo.

3.13. Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio propio

La Sociedad opera un plan de compensaciones a administradores basado en acciones de la Sociedad.

Los bienes o servicios recibidos en estas operaciones se registran como activos o como gastos atendiendo a su naturaleza en el momento de su obtención, y el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo, si la transacción se liquida con un importe basado en el valor de los mismos.

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones realizadas con empresas del grupo, multigrupo, asociadas, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios se registran en el momento inicial por su valor razonable. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme a 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.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 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 líquidas necesarias.

4.4. Riesgo de tipo de interés

La gran parte de la deuda financiera con entidades de crédito reflejada en el balance consolidado a 31 de diciembre de 2021 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.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021:

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021:

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	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(10.778)	-	(10.778)
Dotaciones	-	(2.855)	-	(2.855)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(13.633)	-	(13.633)
VALOR NETO CONTABLE	-	6.174	-	6.174

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	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias comprenden edificios en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo.

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Fecha de adquisición	Dirección	Estado a 31/12/2021
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona	Arrendado
15 de julio de 2013	Vía 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
22 de enero de 2021	Paseo del Born, Palma de Mallorca	Arrendado
2 de septiembre de 2021	Calle Serrano 15, Madrid	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	Vía del Babuino 36-37, Roma	Arrendado
16 de octubre de 2020	Rua Rosa Araújo 11, 1250-147, Local AD Edificio 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edificio 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edificio 211, Lisboa	Arrendado
16 de octubre de 2020	Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edificio 17, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edificio 211, Lisboa	Ofrecido en arrendamiento
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edificio 27, Lisboa	Arrendado
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edificio 27, Lisboa	Ofrecido en arrendamiento
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edificio 33, Lisboa	Ofrecido en arrendamiento
15 de diciembre de 2020	Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edificio 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.

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Coste				
Saldo inicial	65.051.416	72.268.743	2.250	137.322.409
Entradas por ampliaciones o mejoras	36.995.748	7.233.977	-	44.229.725
Trasposos	-	2.250	(2.250)	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	102.047.164	79.504.970	-	181.552.134
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(3.977.879)	-	(3.977.879)
Dotaciones	-	(1.587.423)	-	(1.587.423)
Trasposos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(5.565.302)	-	(5.565.302)
VALOR NETO CONTABLE	102.047.164	73.939.668	-	175.986.832

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
Trasposos	-	-	-	-
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)
Trasposos	-	-	-	-
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

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2021, 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 2021 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 215.317.000 euros (170.341.000 euros en 2020). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2020.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2021 dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluye una operación de arrendamiento financiero por un importe bruto de 8.882.033 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 2021 y 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 2021:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	2.110.131	-	-	2.110.131
Construcciones	6.981.342	(209.440)	-	6.771.902
Total	9.091.473	(209.440)	-	8.882.033

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

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 2021 y 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:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	Pagos pendientes	Opción de compra	Total pagos pendientes	Intereses no devengados	Valor actual
Hasta 1 año	360.000	-	360.000	125.644	234.356
Entre 1 y 5 años	1.647.774	-	1.647.774	435.076	1.212.698
Más de 5 años	1.861.140	2.152.802	4.013.942	317.348	3.696.594
Total	3.868.914	2.152.802	6.021.716	878.068	5.143.648

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	Pagos pendientes	Opción de compra	Total pagos pendientes	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 2021 y 2020 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):

	31.12.2021	31.12.2020
Hasta 1 año	7.618.249	6.489.561
Entre 1 y 5 años	17.594.931	16.891.083
Más de 5 años	19.156.540	13.270.546
Total	44.369.720	36.651.190

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 2021 y 2020 no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos de contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**9.1. Clasificación de los activos financieros**

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de activos financieros es el siguiente:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Instrumentos de patrimonio	Créditos	Derivados y Otros (Nota 10)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	811.985	811.985
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	334.023	334.023
Total	-	-	1.146.008	1.146.008

El valor en libros 1 de enero de 2021 para cada una de las categorías de activos financieros a largo plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 11.1) es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos	Derivados y Otros (Nota 10)	Total
Activos financieros a largo plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	629.617	629.617
Activos financieros a corto plazo				
Activos financieros a coste amortizado	-	-	390.985	390.985
Total	-	-	1.020.602	1.020.602

El valor en libros de los activos financieros a coste amortizado constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

9.2. Clasificación de los pasivos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente (en euros):

	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	Débitos, Derivados y Otros (Nota 13)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	92.149.871	18.255.237	110.405.108
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	1.490.790	697.360	2.188.150
Total	93.640.661	18.952.597	112.593.258

El valor en libros a 1 de enero de 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros es el siguiente (en euros):

	Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	Débitos, Derivados y Otros (Nota 13)	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	69.586.530	9.835.230	79.421.760
Pasivos financieros a corto plazo			
Pasivos financieros a coste amortizado	812.993	713.303	1.526.296
Total	70.399.523	10.548.533	80.948.056

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

10. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros no corrientes		
Fianzas	811.985	629.617
Total	811.985	629.617
Activos financieros corrientes		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	331.372	390.985
Inversiones financieras a corto plazo	2.651	-
Total	334.023	390.985

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden, principalmente, a los importes depositados ante el organismo autonómico correspondiente a las fianzas recibidas por los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta. Teniendo en cuenta que los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares, el valor de las mismas no se actualiza financieramente.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Cuentas corrientes a la vista	2.387.756	4.845.523
Total	2.387.756	4.845.523

12. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2021 está representado por 8.536.399 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (7.875.437 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 2021 a 54.924.855 euros (47.654.273 euros en 2020), 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 dominante 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 ascendieron a 29.031 euros, los cuales se registraron minorando las reservas acumuladas.

En fecha 28 de diciembre de 2020, la Junta General de Accionistas adoptó el acuerdo de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, delegando al Consejo de

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Administración la facultad de llevar a cabo el referido aumento, por importe máximo de 958.333 euros y con posibilidad de suscripción incompleta. En fecha 2 de marzo finalizó el período de suscripción preferente quedando la suscripción incompleta. El aumento suscrito se escrituró en fecha 24 de marzo de 2021 a través de una ampliación de capital por importe de 660.962 euros, mediante la emisión y puesta en circularización de 660.962 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 7.270.582 euros la prima de emisión total. Los gastos derivados de esta ampliación de capital han ascendido a 90.588 euros, los cuales han sido registrados minorando las reservas acumuladas.

Los accionistas que a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la sociedad dominante son los siguientes:

	31.12.2021	31.12.2020
GADINA INC	97,15%	96,93%
Total	97,15%	96,93%

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 2021 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(7.515)	143.803
Tander Portus, Unipessoal Lda.	245.874	170.854
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(39.257)	(11.206)
Tander Tagus Unipersonal Lda.	(3.625)	-
Tander Liberdade Unipersonal Lda.	(95.646)	-
Tander Immobiliare, S.r.L.	(59.480)	-
Total	40.351	303.451

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Acciones en patrimonio propias

En fecha 28 de diciembre de 2020 la junta general extraordinaria de accionistas de la Sociedad dominante autorizó al Consejo de Administración, durante un plazo de 5 años, a la adquisición de acciones propias, siempre y cuando su valor nominal total no superara el 20% del capital total de la Sociedad dominante. 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 de otra parte 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 2021 representan el 0,28% del capital social (0,34% a 31 de diciembre de 2020), con un total de 23.687 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 226.125 euros (251.881 euros a 31 de diciembre de 2020).

Dividendos a cuenta

A 31 de diciembre de 2021 no ha sido aprobado ningún dividendo a cuenta del resultado del ejercicio por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

Sociedad Beneficios / (Pérdidas)	Resultados individuales	Dividendos recibidos	Eliminaciones y Ajustes consolidación	Resultados aportados
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	2.192.500	(66.554)	(751.158)	1.374.788
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(100.088)	-	308.205	208.117
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(33.897)	-	-	(33.897)
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(99.128)	-	121.840	22.712
Tander Tagus Unipessoal Lda.	12.540	-	56.670	69.210
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(19.115)	-	234.692	215.577
Tander Immobiliare, S.r.L.	(36.712)	-	29.751	(6.961)
Total	1.916.100	(66.554)	-	1.849.546

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	92.149.871	92.149.871
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	4.909.292	4.909.292
Préstamos de empresas del grupo (Nota 13.1)	12.140.000	-	12.140.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	1.025.945	1.025.945
Acreeedores comerciales no corrientes	-	180.000	180.000
	12.140.000	98.265.108	110.405.108
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	1.490.790	1.490.790
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	234.356	234.356
Otros pasivos financieros	-	5.835	5.835
Deudas con empresas del Grupo (Nota 17.1)	72.148	-	72.148
Acreeedores varios	-	385.021	385.021
	72.148	2.116.002	2.188.150
Total	12.212.148	100.381.110	112.593.258

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)	-	69.586.530	69.586.530
Acreeedores por arrendamiento financiero (Nota 8.1)	-	5.143.653	5.143.653
Préstamos de empresas del grupo (Nota 13.1)	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 13.2)	-	812.993	812.993
Acreeedores por arrendamiento financiero	-	228.588	228.588
Otros pasivos financieros	-	10.826	10.826
Deudas con empresas del Grupo (Nota 17.1)	191.526	-	191.526
Acreeedores varios	-	282.363	282.363
	191.526	1.334.770	1.526.296
Total	3.991.526	76.956.530	80.948.056

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Las fianzas recibidas a favor del Grupo corresponden a las fianzas 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.

13.1. Deudas con empresas del Grupo

El Grupo posee a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 tres préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	31.12.2021	31.12.2020	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc.	3.800.000	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2024
Gadina Inc	6.440.000	-	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2028
Golma Investments 2016, S.L.U.	1.900.000	-	Euribor 12 m + diferencial	Julio 2026
	12.140.000	3.800.000		

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2021 ascienden a 72.148 euros (190.573 euros a 31 de diciembre de 2020).

13.2. 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 2021, 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 (1,53% de media). Los intereses se liquidan trimestralmente.
- Contrato de financiación con la entidad bancaria Banco Santander, S.A., firmado y elevado a público en fecha de 23 de julio de 2021. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de 24.000.000 euros, el cual se ha dispuesto por su totalidad a 31 de diciembre de 2021, con vencimiento en julio de 2028. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo de 1,60%.

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 7, a excepción de las situadas en San Sebastián y Palma de Mallorca y las ubicadas en Portugal e Italia, se encuentran bajo garantía hipotecaria de estos préstamos bancarios.

- 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:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Hasta 1 año	1.490.790	812.993
Entre 1 y 5 años	55.883.103	55.058.166
Más de 5 años	36.266.768	14.528.364
Total	93.640.661	70.399.523

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Activos por impuesto corriente	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	317.248	323.147
Total	317.248	323.147
Pasivos por impuesto corriente	2.448	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	409.795	313.991
Hacienda pública acreedora por IVA	363.434	268.370
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	37.590	39.376
Organismos de la Seguridad Social	8.771	6.245
Total	412.243	313.991

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.

14.1. 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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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%.
- c) La sociedad está sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley SOCIMI.

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 2021 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 31.12.2021	Entidad dominante	Filiales Portugal	Filial Italia
Resultado del Ejercicio	1.849.546	2.125.946	-239.688	-36.712
Impuesto sobre Sociedades	2.785	-	2.785	-
Diferencias Permanentes	113	-	113	-
Diferencias Temporarias	-	-	-	-
Base Imponible Previa	1.852.444	2.125.946	(236.790)	(36.712)
Base Imponible Previa SOCIMI	2.125.946	2.125.946	-	-
Base Imponible Previa General	(273.502)	-	(236.790)	(36.712)
Compensación Bases Imponibles Negativas	-	-	-	-
Base aplicada en 2021 por deducciones en Portugal	(280.630)	-	(280.630)	-
Bases Imponible	1.571.814	2.125.946	(517.420)	(36.712)
Base Imponible SOCIMI	2.125.946			
Base Imponible General Negativa	(569.247)			
Base Imponible General Positiva	15.115			
Retenciones y Pagos a Cuenta	-			
Impuesto Sociedades a Pagar	2.448			

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

A 31 de diciembre de 2020 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible es la siguiente:

	Total 31.12.2020	SOCIMI	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 Devolver	-			

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es como sigue para los ejercicios 2021 y 2020:

	31.12.2021	31.12.2020
Cuota líquida	2.448	-
Variación de impuestos diferidos	337	(16.385)
Gasto por impuesto sobre sociedades	2.785	(16.385)

El detalle por sociedad del grupo de los importes registrados como gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio 2021 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.	-	-	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	-
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	-	-	-
Tander Tagus Unipessoal Lda.	(2.785)	(337)	-
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	-	-
	(2.785)	(337)	-
Aplicación 2021	-	(58.800)	58.800
Total	(2.785)	(59.137)	58.800

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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)

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2021 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 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	31.12.2020	Adiciones	Retiros	31.12.2021
Activos por impuesto diferido	379.325	58.800	(59.137)	378.988
Deducciones pendientes	235.200	-	(58.800)	176.400
Bases imponible negativas pendientes	144.125	58.800	(337)	202.588

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 imponible negativas pendientes	68.940	95.127	(19.942)	144.125

Bases imponible negativas pendientes de compensar

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo tiene las siguientes bases imponible negativas pendientes de compensar:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	31.12.2021	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 Immobiliare, S.r.L.	(314.343)	2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(239.975)	2021
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(173.897)	2021
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(99.338)	2021
Tander Liberdade Uniperssoal Lda.	(19.325)	2021
Tander Immobiliare, S.r.L.	(36.712)	2021
Total	(1.708.771)	

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)	

Las bases imponibles pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	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 Uniperssoal Lda.	(114.701)	(24.087)	2020
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(140.000)	(29.400)	2021
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(140.000)	(29.400)	2021
Total	(964.706)	(202.588)	

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020:

	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)	

Deducciones

Durante el ejercicio 2019, las sociedades dependientes portuguesas generaron deducciones sobre el Impuesto de Sociedades 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(420.000)	(560.000)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(420.000)	(560.000)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(840)	(840)	2019
Tander Liberdade Unipessoal Lda.	(1.050)	(1.050)	2020
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(1.050)	(1.050)	2020
Total	(842.940)	(1.122.940)	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

	Base	Cuota	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(420.000)	(88.200)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(420.000)	(88.200)	2019
Total	(840.000)	(176.400)	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 31 de diciembre de 2020 fueron 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)	

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.

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	31.12.2021	31.12.2020
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	31.12.2021	31.12.2020
Reserva Legal	744.474	556.339
- Tributación 0%	725.160	537.025
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	583.739	330.206
- Tributación 0%	556.598	303.065
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	1.328.213	886.545

- 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 2020	1.354.600	-
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	5.856.822	146.679

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

- 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, 2020 y 2021 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.
 - Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.354.600 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2020.
 - Las sociedades dependientes no han distribuido dividendos en 2020 ni en ejercicios anteriores. En cambio, en fecha 30 de junio de 2021, se aprobó una distribución de dividendos por importe de 66.554 euros de la sociedad dependiente Tander Portus.
- 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:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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
Paseo del Born (Palma de Mallorca)	22 de enero de 2021
Calle Serrano 15 (Madrid)	2 de septiembre de 2021
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 Edificio 211, Lisboa	16 de octubre de 2020
Avenida da Liberdade 207, 1250-147, Local AA Edificio 211, Lisboa	16 de octubre de 2020
Avenida da Liberdade 215, 1250-142, Local AB Edificio 211, Lisboa	16 de octubre de 2020
Rua Rosa Araújo 17, 1250-194, Local AE Edificio 17, Lisboa	16 de octubre de 2020
Rua Rosa Araújo 27, 1250-098, Local AF Edificio 27, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 29, 1250-098, Local AG Edificio 27, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 31, 1250-098, Local AH Edificio 33, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 35, 1250-098, Local AI Edificio 33, Lisboa	15 de diciembre de 2020
Rua Rosa Araújo 7, 1250-147, Local AC Edificio 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 181.552.134 euros en 2021 (137.322.409 euros en 2020), 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.

16. INGRESOS Y GASTOS**16.1. 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	6.346.769	4.618.216
Refacturación de gastos	118.368	146.415
Total	6.465.137	4.764.631

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

	31.12.2021	31.12.2020
España	4.206.052	3.861.828
Portugal	1.961.239	775.967
Italia	297.846	126.836
Total	6.465.137	4.764.631

16.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta es la siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Seguridad social a cargo de la empresa	74.712	68.914
Otros gastos sociales		-
Total	74.712	68.914

El número medio de empleados durante los ejercicios 2021 y 2020 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2021	2020
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	4	4
Total	7	7

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2021 y 2020 así como de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominante y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2021		31.12.2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	3	2	2,67
Total	8	4	9	3,67

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2021 y 2020 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

16.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2021	31.12.2020
Intereses por deudas con entidades de crédito	1.724.190	1.125.326
Intereses por deudas con empresas del grupo	184.984	244.268
Total	1.909.174	1.369.594

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 el Grupo ha realizado transacciones durante los ejercicios 2021 y 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2021 ya 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	13.359	290.049	123.438	-
Pago de dividendos	1.320.234		762.328	-
Total	1.333.593	290.049	885.766	-

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Phoenix Alliance Finance Inc	-	3.800.000
Gadina Inc	-	6.440.000
Golma Investments 2016, S.L.U.	-	1.900.000
Corto plazo		
Deudores varios	44.000	-
Cuenta corriente Golma Investments	2.651	-
Otros pasivos financieros	-	5.835
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.		33.523
Intereses préstamos Gadina Inc.		17.851
Intereses préstamos Golma		20.774

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

17.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 dominante, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito entre los mismos y la Sociedad dominante) devengadas durante el ejercicio 2021 por parte de los miembros del órgano de administración, ascienden a 48.000 euros (48.000 euros en 2020).

Durante el ejercicio 2021 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 989 euros (903 euros en 2020).

Ni a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 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.

Por otro lado, en fecha 17 de diciembre de 2021 se han concedido planes de entrega de acciones de la Sociedad dominante a los consejeros independientes de la misma, de hasta un máximo de 15.000 acciones durante toda la duración del Plan (hasta diciembre de 2025), a razón de 1.000 acciones anuales por consejero, sujeto al cumplimiento del requisito de permanencia, desde el presente ejercicio 2021. El valor asignado a estas asignaciones ha sido de 34.200 euros.

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 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.

18. 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 2021.

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2021 ni anteriores.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Garantías comprometidas con terceros

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

19.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios por servicios profesionales prestados por la empresa auditora Mazars Auditores, S.L.P. tiene el siguiente detalle:

	31.12.2021	31.12.2020
Por servicios de auditoría	18.500	17.500
Por otros servicios de verificación correspondientes a la revisión limitada de los EEEF intermedios a 30 de junio	11.000	11.000
Por otros servicios		
Servicios fiscales que pueden realizarse de acuerdo con la normativa aplicable	-	-
Servicios cuya prestación por el auditor se exige por la normativa aplicable	2.000	4.500
Otros servicios	-	-
Total	31.500	33.000

Los servicios cuya prestación por el auditor es exigida por la normativa aplicable se corresponden en 2021 a la revisión de los ratios financieros exigidos por el contrato de financiación bancaria, y en 2020 a la emisión del informe especial de aumento de capital por compensación de créditos y a la revisión de los ratios financieros exigidos por el contrato de financiación bancaria.

Por otro lado, los honorarios por servicios de auditoría prestados por otras sociedades de la red Mazars se eleva a 8.600 euros para el ejercicio 2021.

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:

	31.12.2021	31.12.2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	26
Ratio de operaciones pagadas	29	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	14	18
	Importe	Importe
Total pagos realizados	916.614	898.583
Total pagos pendientes	68.953	229.584

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En fecha 10 de febrero de 2022 la Sociedad dominante ha procedido a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por un importe de 900.000 euros, con fecha de pago del 25 de febrero de 2022.

Excepto por los hechos mencionados anteriormente, desde el 31 de diciembre de 2021 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.

24 de marzo de 2022

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

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2021

Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2021

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

Aún a pesar de los condicionantes adversos de la economía provocados por la crisis económico-sanitaria COVID-19 iniciada en la primavera de 2020, y que ha tenido efectos muy importantes en el sector del turismo y de la hostelería, no ha supuesto un impacto relevante para el Grupo.

Por ello el Grupo ha continuado en el ejercicio 2021 con su plan de expansión realizando nuevas inversiones en España. En este sentido ha realizado las siguientes actuaciones:

- En enero 2021, adquirió un local en Palma de Mallorca situado en la arteria comercial *high street* de mayor prestigio de la ciudad.
- En septiembre 2021, adquirió un local en Madrid en la calle Serrano esquina Goya, una de las ubicaciones más cotizadas del prestigioso eje comercial *high street* de la ciudad.

Estas nuevas inversiones se han financiado con fondos propios del Grupo, con fondos procedentes del accionista mayoritario de la Sociedad dominante y de otras empresas del grupo, de una ampliación de capital realizada en enero de 2021, y de financiación bancaria, tal como se explica en la memoria de las cuentas anuales.

Analizando la cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del Grupo y para entender como se ha originado el resultado neto del ejercicio 2021, se observa que éste, y en relación con el ejercicio 2020, ha aumentado en 231 miles de euros, lo cual representa un aumento de 14,3 %. Ello se ha originado principalmente por:

- a) Un resultado de explotación superior en 790 miles de euros, gracias a las rentas obtenidas por las incorporaciones de los nuevos activos comentados anteriormente, pero que debido a que su incorporación fue ya entrado el año no tiene un efecto completo en el ejercicio. Aún y así el incremento de las rentas brutas ha sido de 1.700 miles de euros
- b) Este incremento se ha reducido con el aumento de los gastos financieros, debidos a la mayor financiación obtenida y su correspondiente coste financiero.

El Grupo dispone de una estructura financiera equilibrada, aún y cuando su fondo de maniobra se ha reducido en el ejercicio 2021 debido a las importantes nuevas inversiones realizadas en la segunda mitad del año. A finales del ejercicio 2020 y posteriormente a inicios del 2021, la sociedad dominante ha realizado sendos aumentos de capital social con prima de emisión, con el fin de afianzar la estructura de financiación.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Para el 2022, 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.

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.

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

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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

En fecha 10 de febrero de 2022 la Sociedad dominante ha procedido a la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por un importe de 900.000 euros, con fecha de pago del 25 de febrero de 2022.

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 23.687 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 226 miles de euros, todas ellas adquiridas durante el ejercicio 2017.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

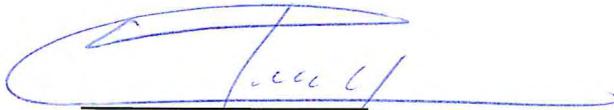
Al cierre del ejercicio, el Grupo sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El plazo medio de pago a proveedores del Grupo durante el ejercicio 2021 ha sido de 29 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

24 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 2021 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 58 incluyendo la presente.



D. Antoine Chawky
Presidente



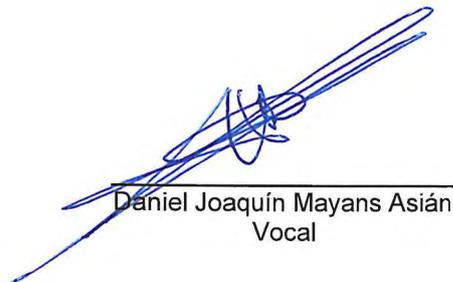
D. Cono André Mea
Vocal



D. Mario Alexander Chisholm
Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal



Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal

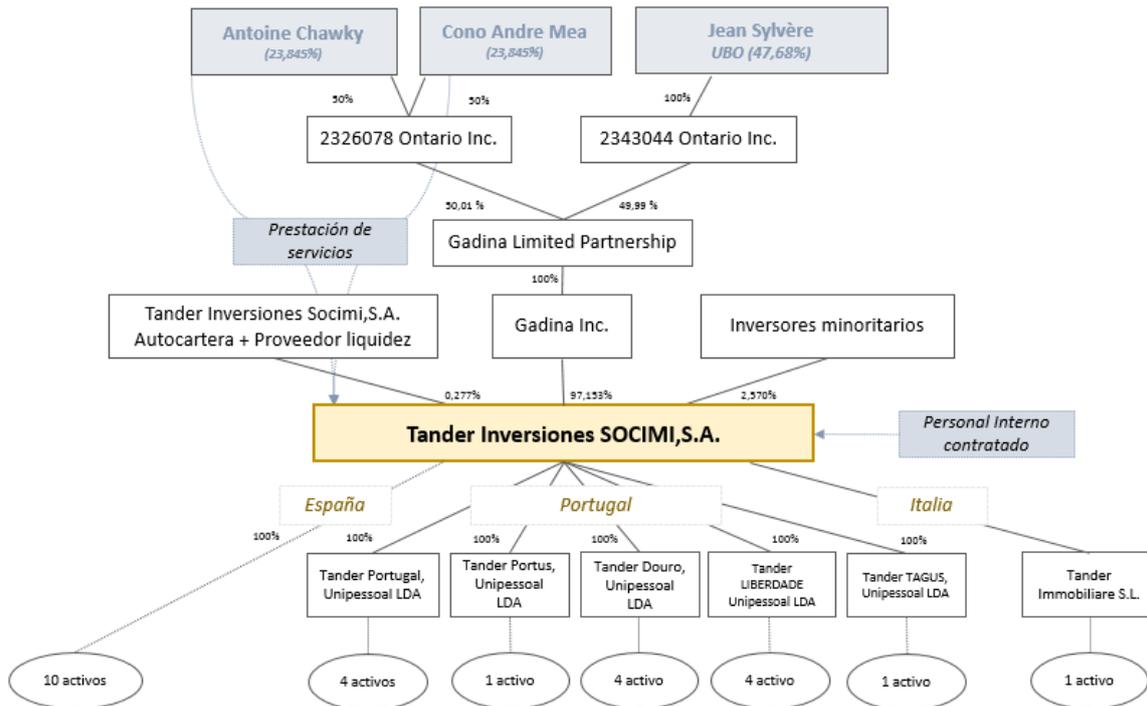
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama y estructura corporativa

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



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

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

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

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

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

b) Funciones del Consejo y sus Directores

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

- Formulación de cuentas anuales
 - o Es función, de recurrencia anual, formular las cuentas anuales de la Sociedad. El Consejo propondrá de la misma forma los resultados interanuales que se publiquen a fin de cumplir los requisitos derivados de la incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de la Sociedad.
- Aprobación de los contratos de alquiler, extensiones y renovaciones
 - o El Consejo revisa y aprueba, a proposición del Personal Interno, todas aquellas modificaciones aplicables en los contratos en vigor en el portfolio, nuevos contratos de arrendamiento, así como todas aquellas propuestas previas a la suscripción de los mismos que impliquen cualquier tipo de negociación que pueda derivar en una propuesta verbal o escrita, en los términos que se indicarán más adelante.
- Aprobación de las compras y ventas inmobiliarias
 - o Toda operación que suponga una entrada o una salida de activos del patrimonio de la Sociedad deberá ser aprobada por el Consejo, a proposición del Personal Interno, con la debida información y documentación para tomar la decisión que beneficie los intereses de la Sociedad y sus accionistas.
- Análisis de Riesgos Fiscales y Financieros
 - o El Consejo, nombrado por el accionista único de la Sociedad, es el encargado de velar por la adecuada gestión de riesgos financieros y fiscales de la Sociedad, y de actuar en interés de la misma. Los consejeros tienen a su disposición información periódica (vid. Apartado II. *abajo*) suministrada por auditores y el propio Personal Interno para formar sus decisiones.

c) Formación de los componentes del Consejo

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

- Don Antoine Chawky, Presidente

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- Don Cono Andre Mea

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- Don Mario Alexander Chisholm

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Pablo Gómez-Almansa Plaza**

Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Daniel Mayans**

Fecha de su nombramiento 19 de febrero de 2019

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

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

d) Funciones del Personal Interno

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

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

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

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

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

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

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

- *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

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

Informes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual
 - Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica referida en la Circular 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) Formación específica en lo referente a los requisitos derivados de la incorporación al segmento BME Growth en BME MTF Equity

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 28 de abril de 2022