

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2017

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Tander Inversiones, SOCIMI, S.A., (en adelante, “**Tander**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y modificada por la Circular 20/2016 del 5 de diciembre y por la Circular 1/2017 del 11 de abril (en adelante, “**Circular del MAB 14/2016**”) designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la referida Circular del MAB 14/2016 y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el segmento MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores, por lo que deben contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que el mismo se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a Tander, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, a los efectos previsto en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Tander cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, de acuerdo con lo exigido por la Circular del MAB 14/2016.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omiten datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0.	RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	8
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	12
1.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de Administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	12
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	12
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, etc.) y objeto social	12
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	14
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	20
1.6.	Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	21
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.	21
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	34
1.6.3.	Información fiscal	35
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	42
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	43

1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	51
1.7.1.	Estrategia del Emisor	51
1.7.2.	Ventajas competitivas del Emisor	52
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	52
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos, etc.)	53
1.9.1.	Diversificación a nivel de ingresos y geográfica.....	53
1.9.2.	Diversificación a nivel de gastos.....	53
1.10.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	54
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios 2015, 2016 y ejercicio en curso.....	54
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	54
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor	54
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor	54
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	54
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	56
1.14.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica	56
1.14.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	56
1.14.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra ..	56

1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	56
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	56
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	57
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	60
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	60
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.....	61
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas.....	61
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	61
1.19.	Información financiera.....	64
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d)	

	estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	64
1.19.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	76
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos.....	76
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	77
1.20.	Declaración sobre el capital circulante	77
1.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	77
1.22.	Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	77
1.23.	Factores de riesgo	77
1.23.1.	Riesgos relativos a la financiación.....	77
1.23.2.	Riesgos relativos al negocio de la Sociedad y al sector inmobiliario.....	78
1.23.3.	Riesgos sobre las acciones	81
1.23.4.	Riesgos regulatorios y fiscales	82
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	85
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	85
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	85
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	85
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI ...	87
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	88

2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI ..	88
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	88
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	90
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	94
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	95
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	96
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	96
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	96
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	97
Anexo I.	Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	98
Anexo II.	Estados financieros intermedios sujetos a revisión limitada a 30 de junio de 2017	99
Anexo III.	Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio 2016	100
Anexo IV.	Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015	101
Anexo V.	Informe de valoración independiente de la Compañía	102
Anexo VI.	Informe sobre la estructura organizativa de la Compañía	103

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, “CBRE”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 1 de octubre de 2017 (en adelante, la “Valoración de CBRE”). Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 23 de octubre de 2017, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis utilizadas ni las proyecciones realizadas en la Valoración de CBRE, ni el resultado de la misma.

A fecha de la Valoración de CBRE, la Sociedad era titular directa de cinco activos inmobiliarios:

#	Inmueble	Ciudad	Uso
1.	C/ Caspe, 6-20	Barcelona	Oficinas
2.	C/ Via Laietana, 47	Barcelona	Comercial
3.	Paseo de Gracia, 27	Barcelona	Comercial
4.	Paseo de Gracia, 15	Barcelona	Comercial
5.	Travesera de Gracia, 171	Barcelona	Comercial

Para llevar a cabo su valoración, CBRE se ha basado, entre otra, en la siguiente información:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2017 sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por Mazars.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE a 1 de octubre de 2017.
- Lecturas de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha del informe.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, CBRE ha considerado que la mejor metodología de valoración societaria la del “Valor Ajustados de los Fondos Propios después de impuestos”.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- A. Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE a 1 de octubre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyor (“RICS”) de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.

- B. Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- C. Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- D. Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el rango de valor de los fondos propios la Sociedad a 1 de octubre de 2017 es el siguiente:

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	22.966	22.966	22.966
V. Razonable Inv. Inmobiliarias	74.836	80.385	86.929
V. Contable Inv. Inmobiliarias	-51.962	-51.962	-51.962
(+) Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	22.874	28.423	34.967
Patrimonio Neto Ajustado	45.840	51.389	57.933
(-) Ajustes por gastos de formalización de deuda	-403	-403	-403
(-) Ajustes por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369
Valor de los fondos propios	41.874	47.523	54.161
Número de acciones ¹ (miles)	5.000	5.000	5.000
Precio por acción	8,37	9,50	10,83

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Sobre la base del juicio profesional de CBRE, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, el método de capitalización de rentas es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad de entre 41,8 millones de euros y 54,2 millones de euros.

Tomando en consideración el rango alto de valores contenido en el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad, de fecha 23 de octubre de

¹ El precio por acción se ha calculado sobre el número de acciones existentes a 30 de junio de 2017 (3.670.000 acciones) y las derivadas de la ampliación de capital mediante capitalización de parte de la prima de emisión llevada a cabo el 2 de noviembre de 2017, en la que se emitieron 1.330.000 acciones nuevas (ver apartado 1.4 del presente Documento Informativo).

2017, el Consejo de Administración celebrado con fecha 28 de noviembre de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 9,50 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 47,5 millones de euros.

Con posterioridad a dicho informe y adicionalmente a la ampliación de capital suscrita el 2 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó el 24 de noviembre de 2017 una ampliación de capital dineraria en virtud de la cual se aportaron 2,3 millones de euros, de los cuales 242.105 euros se aportaron como capital social y 2.057.895 euros como prima de emisión (242.105 acciones a un precio de 9,5 euros por acción, ver apartado 1.4 del presente Documento Informativo). Consecuentemente, según la Sociedad, el valor de los fondos propios en el momento de la incorporación al MAB ascenderá a 49,8 millones de euros tras la ampliación de capital dineraria realizada el 24 de noviembre de 2017.

Principales riesgos de inversión

La inversión en la Sociedad entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, a los resultados a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

i. Nivel de endeudamiento

La Sociedad, a 30 de septiembre de 2017, tiene una deuda financiera bruta de 7,3 millones de euros y una deuda con empresas de grupo por importe de 23,3 millones de euros (a 30 de junio de 2017 la deuda financiera bruta ascendía a 7,0 millones de euros y la deuda con empresas de grupo a 23,2 millones de euros). Adicionalmente, en noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un nuevo préstamo hipotecario por importe de 4 millones de euros. En el caso de que la Sociedad no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría tener dificultad en el cumplimiento del pago de la misma. Dicho incumplimiento podría tener un efecto negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

ii. Riesgo de concentración del negocio en España

Según la política de inversión de la Sociedad, la totalidad de su actividad se desarrollará en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país, e incluso de la situación excepcional de alguna comunidad autónoma como es Cataluña.

Aunque las recientes medidas implementadas por parte del Gobierno español han ayudado a la disminución de la incertidumbre en el mercado de capitales, a fecha del presente Documento Informativo todavía existe cierta incertidumbre sobre el resultado de las tensiones sociales y

políticas del país y su eventual impacto en los mercados de capitales y condiciones financieras en España, así como su potencial efecto adverso en el entorno de los negocios, inversiones y economía española en general.

iii. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar los activos inmobiliarios CBRE ha sumido, entre otras, hipótesis relativas a la rentabilidad neta inicial exigible a día de hoy a los diferentes activos, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia compañía.

Tras el referéndum del 1 de octubre de 2017, no reconocido por el gobierno de España, en relación a la posible independencia de Cataluña, se está en un periodo de incertidumbre en relación a muchos factores que pueden impactar en el mercado inmobiliario de inversión y de alquiler. Desde la fecha del mencionado referéndum no ha sido posible determinar el efecto de esta decisión en las transacciones en el mercado. Como consecuencia, la probabilidad de que la opinión de CBRE coincida exactamente con el precio alcanzado, en caso de venta, se ve reducida.

Adicionalmente, dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido.

La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravan aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI. En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha del informe de valoración, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 1,1 millones de euros.

iv. Free-Float limitado

Los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 14/2016 obligan a las SOCIMI que pretendan su incorporación en el Mercado a que accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social sean titulares de un número de acciones correspondientes bien al 25% de las acciones emitidas por la sociedad bien de acciones de un valor estimado de mercado de dos millones de euros. Con objeto de cumplir con los requisitos descritos, 210.925 acciones de la Sociedad que representan un 4,02% del capital social de la Sociedad corresponden al *free-float*, con un valor de 2 millones de euros.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de Administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Antoine Chawky, como miembro del consejo y Presidente del consejo de administración, en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación conferida expresamente por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 28 de noviembre de 2017, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 14/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

D. Antoine Chawky, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L.P. (en adelante, “**Mazars**”), sociedad domiciliada en Calle Diputació 260, 08007 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1189.

Las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2015 y los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 sometidos a revisión limitada, han sido elaboradas de conformidad con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, modificado por el Real Decreto 1159/2010 y 602/2016.

Mazars fue designado auditor de cuentas de la Sociedad por acuerdo adoptado por el Accionista Único con fecha 4 de septiembre de 2017, para llevar a cabo la auditoria de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios sociales finalizados el 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, etc.) y objeto social

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-86619236, domiciliada en 08036 Barcelona, Avenida Diagonal 467, 4º 2ªB e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 44.527, Folio 105, Hoja B-441.215.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Tander Inversiones 2013, S.L.U.” con domicilio social en la Calle Hermosilla número 3 de Madrid, en virtud de escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 2012 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Rives García, con el número 3.118 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de enero de 2013, al Tomo 30.568, Folio 112, Hoja M-550157, Inscripción 1ª.

La Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo del Accionista Único de fecha 12 de septiembre de 2016, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2016 (ver Anexo I del presente Documento Informativo).

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “Estatutos” o los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “Ley de SOCIMI”), y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, es el siguiente:

“Artículo 2.- Con carácter principal, la Sociedad tiene por objeto social la realización de 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 (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 para las SOCIMIs en cuanto a la política de 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 Institución de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

La Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo del Accionista Único de fecha 12 de septiembre de 2016, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2016 (ver Anexo I del presente Documento Informativo).

El 2 de noviembre de 2017, el accionista único de la Sociedad decidió cambiar la denominación social de la Sociedad a la actual, esto es, “Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.”, que se formalizó mediante escritura de fecha 17 de noviembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, con el número 3.313 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de diciembre de 2017 al Tomo 44.527, Folio 106, Hoja 441.215 e inscripción 16ª.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. fue constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 2012 ante el Notario de Madrid, D. Carlos Rives García, con el número 3.118 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de enero de 2013, al Tomo 30.568, Folio 112, Hoja M-550157, Inscripción 1ª bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U., siendo fundador de la Sociedad Rino Asesores, S.L.P. El domicilio social se estableció en la Calle Hermosilla número 3 de Madrid y el capital social se fijó en 3.000 euros, representado por 3.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 3.000, ambas inclusive. Las participaciones fueron suscritas y desembolsadas íntegramente por Rino Asesores, S.L.P.

Con fecha 23 de mayo de 2013, Rino Asesores S.L.P. vendió y transmitió a la sociedad canadiense Gadina, INC la totalidad de las participaciones de la Sociedad (en adelante, “**Socio Único**”), convirtiéndose en socio único en virtud de la escritura pública de 24 de mayo de 2013 autorizada por el Notario de D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 932 de su protocolo. A continuación, en virtud de la escritura pública de 24 de mayo de 2013 autorizada por el Notario de D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 933 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 9 de agosto de 2013, Tomo 43.895, Folio 58, Hoja B-441215, Inscripción 3ª, la Sociedad cambió el sistema de administración de la misma, pasando de un administrador único a tres administradores solidarios, trasladando asimismo su domicilio social a Barcelona, Avda. Diagonal 654.

Con fecha 30 de mayo de 2013, el Socio Único procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en 1.100.000 euros, mediante la creación de 1.100.000 participaciones de valor nominal un (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 3.001 al 1.103.000, ambos inclusive, con una prima de asunción de 3.300.000 euros (esto es, a razón de tres (3) euros por cada nueva participación social). Dicha ampliación de capital fue asumida y desembolsada (por un importe total de 4,4 millones de euros) por el Socio Único a la fecha, Gadina INC, en virtud de escritura pública autorizada el 30 de mayo de 2013 por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 972 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en 28 de agosto de 2013, Tomo 43.895, Folio 59, Hoja B-441215 e inscripción 4ª. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad quedó establecido en 1.103.000 euros, representado por 1.103.000 participaciones de valor nominal un (1) euro cada una de ellas.

Adicionalmente, en esa misma fecha, la Sociedad adquirió a la compañía Longshore, S.L. el edificio de oficinas situado en la Calle Caspe 6-20, Barcelona (descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número 974 de su protocolo. El importe de la transacción ascendió a once (11) millones de euros. El inmueble se adquirió libre de cargas y con un contrato de arrendamiento, del cual se subrogó de manera automática. Dicha compra se financió mediante fondos propios y financiación ajena (en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo se especifica la financiación existente con entidades asociadas y entidades de crédito).

El 15 de julio de 2013, el Socio Único a la fecha procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en 750.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 750.000 nuevas participaciones, números 1.103.001 a 1.853.000, ambos inclusive, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 2.250.000 euros, a razón de tres (3) euros por participación. Las participaciones emitidas fueron totalmente asumidas y desembolsadas (por un importe total de 3 millones de euros) por el Socio Único a la fecha, Gadina INC, en virtud de escritura pública autorizada el 15 de julio de 2013 por el Notario de Barcelona D. Pedro Angel Casado Martín, bajo el número 1.534 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 9 de septiembre de 2013, Tomo 43.895, Folio 59, Hoja B-441215 e inscripción 6. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad quedó establecido en 1.853.000 euros, representado por 1.853.000 participaciones de valor nominal un (1) euro cada una de ellas.

Adicionalmente, en esa misma fecha, la Sociedad adquirió a la sociedad ISC Fresh Water Investment, S.L. el local comercial situado en Via Laietana 47, Barcelona (descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Pedro Angel Casado Martín bajo el número 1.529 de su protocolo. El importe de la transacción ascendió a siete millones ciento cuarenta y tres mil ciento dieciséis euros (7.143.116 euros). El inmueble se adquirió libre de cargas y con un contrato de arrendamiento, del cual se subrogó de manera automática. Dicha compra se financió mediante fondos propios y financiación ajena (en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo se especifica la financiación existente con entidades asociadas y entidades de crédito).

El 22 de octubre de 2013, el Socio Único a la fecha procedió a aumentar capital social de la Sociedad en 1.817.000 euros mediante la creación de 1.817.000 participaciones sociales, de valor nominal un (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1.853.001 al 3.670.000, ambos inclusive, con una prima de asunción de 5.451.000 euros, a razón de tres (3) euros por participación. Las nuevas participaciones sociales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas (por un importe total de 7,3 millones de euros) por el Socio Único a la fecha, Gadina INC, en escritura pública autorizada el 28 de octubre de 2013 por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas, bajo el número de su protocolo 2.002, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de noviembre de 2013, Tomo 43.895, Folio 60, Hoja B-441215 e inscripción 7. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad quedó establecido en 3.670.000 euros, representado por 3.670.000 participaciones de valor nominal un (1) euro cada una de ellas.

El 28 de octubre de 2013, la Sociedad adquirió a la compañía Urban Meeting, S.L. un local comercial situado en Paseo de Gracia 27, Barcelona (descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 2.003 de su protocolo. El importe de la transacción ascendió a diecisiete millones ochocientos veinte mil euros (17.820.000 euros). El inmueble se adquirió libre de cargas y con un contrato de arrendamiento, del cual se subrogó de manera automática. Dicha compra se financió mediante fondos propios y financiación ajena (en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo se especifica la financiación existente con entidades asociadas y entidades de crédito).

La Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo del Socio Único de fecha 12 de septiembre de 2016, elevada a público en virtud de escritura pública autorizada por el Notario D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 2.204 de su protocolo el 21 de septiembre de 2016. Dicho acogimiento fue debidamente comunicado a la Administración Tributaria el 23 de septiembre de 2016 (ver Anexo I del presente Documento Informativo).

El 14 de septiembre de 2016 el Socio Único aprobó la fusión por absorción de la Sociedad (sociedad absorbente) con Found Inversiones 2014, S.L.U. (sociedad absorbida), con la consiguiente disolución sin liquidación de la sociedad absorbida. Ambas sociedades estaban participadas por el mismo socio único, por lo que se trata de una fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas por el mismo socio único que no tiene carácter de transfronteriza. Dicho acuerdo fue elevado a público por el Notario D. Camilo J. Sexto Presas el 7 de noviembre de 2016 bajo el número 2.771 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de octubre de 2016, Tomo 43895, Folio 61, Hoja B-441215 e Inscripción 8ª. Las principales características la fusión son las siguientes:

- La operación consistió en la fusión por absorción de Tander Inversiones 2013, S.L.U. (sociedad absorbente) y Found Inversiones 2014, S.L.U. (sociedad absorbida).
- Ambas sociedades estaban íntegramente participadas por el mismo socio único, la sociedad Gadina Inc, por lo que no procedió aumentar el capital social de la sociedad absorbente ni

atribuir participaciones en beneficio del Socio Único de la sociedad absorbida, ni ninguna compensación complementaria de dinero.

- La fusión se consideró asimilada a la absorción de sociedades íntegramente participadas, que no tiene el carácter de transfronteriza, por lo que no fue precisa la emisión de informes de los administradores ni de expertos independientes sobre el proyecto común de fusión, ni fue preciso que el acuerdo de fusión fuera adoptado por el Socio Único de la sociedad absorbida, bastando el de la absorbente.
- Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2016.
- El proyecto de fusión se hizo en referencia a los balances de 31 de diciembre de 2015 de ambas sociedades.
- No se otorgaron derechos especiales.
- El objeto de la mencionada fusión fue la centralización en una misma sociedad de la actividad desarrollada por ambas sociedades con el objeto de maximizar los valores económicos de las sociedades y acrecentar la rentabilidad del negocio, maximizando los recursos al aprovechar las sinergias, dando así una imagen más fiel y saneada de la actividad económica de cara al aumento de solvencia. Además, desde el punto de vista comercial, se esperaba aumentar la capacidad competitiva con una posición más fuerte en el mercado bajo una única marca e imagen en España. Asimismo, desde el punto de vista de la gestión administrativa, se buscaba homogeneizar todos los procedimientos de gestión con el fin de rentabilizar los procesos y obtener resultados positivos a la hora de llevar a cabo una gestión empresarial, ahorrar costes de administración, archivos, entregas de diarios y cuentas anuales, gestión financiera, eliminar duplicidades y obtener una racionalización más adecuada de los costes.
- La fusión se acogió al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, etc. de conformidad con el capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. El capital social resultante tras la fusión se mantuvo en 3.670.000 euros, representado por 3.670.000 participaciones de valor nominal un (1) euro cada una de ellas.

Found Inversiones 2014, S.L.U. había adquirido el 14 de noviembre de 2014 a la sociedad Boyser, S.L. un local comercial situado en Paseo de Gracia 15, Barcelona. En consecuencia y con motivo de la fusión, dicho local comercial pasó a ser propiedad de la Sociedad.

El 21 de octubre de 2016, mediante acuerdo del Socio Único, se procedió al traslado del domicilio social de la Sociedad a su actual domicilio social, esto es, Avda. Diagonal número 467, 4º 2ª Barcelona, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas el 24 de octubre de 2016 bajo el número de su protocolo 2.634 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 16 de noviembre de 2016, Tomo 43.895, Folio 61, Hoja B-441215 e inscripción 10ª.

El 9 de enero de 2017, la Sociedad adquirió a la sociedad Fincas Biniarroga Vell, S.L.U. un local comercial situado en Travessera de Gracia 171, Barcelona (descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 9 de su protocolo. El importe de la transacción ascendió a un millón de euros (1.000.000 euros). El inmueble se adquirió libre de cargas y con un contrato de arrendamiento, del cual se subrogó de manera automática. Dicha compra se financió mediante fondos propios.

El 27 de abril de 2017 el Socio Único aprobó el inicio de los trámites para la transformación de la Sociedad en sociedad anónima y, por lo tanto, de las participaciones en acciones, a los efectos de cumplir con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI.

Con fecha 2 de noviembre de 2017 el Socio Único aprobó la transformación de la Sociedad en sociedad anónima, sin cambio de personalidad jurídica, con idéntico objeto social, domicilio, cifra de capital social y duración. Adicionalmente, decidió modificar la denominación social de la Sociedad a su actual, esto es, Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. e introducir otras modificaciones estatutarias con el fin de adecuar los estatutos sociales a la nueva forma societaria, a los requisitos de incorporación de SOCIMIs al MAB y a la normativa vigente de la misma. En particular, las modificaciones estatutarias aprobadas por el socio único el 2 de noviembre de 2017 afectan, entre otros, (i) al artículo 1º para la constitución de una página web corporativa, (ii) al artículo 8º relativo a la transmisibilidad de las acciones, (iii) al artículo 8º bis. relativo a la comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, (iv) al artículo 8º ter. relativo a la exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, (v) al artículo 8º quáter. relativo a las prestaciones accesorias, (vi) al artículo 16º relativo a la asistencia y representación en la junta general, (vii) al artículo 28º relativo a la aplicación del resultado, y (viii) al artículo 28º bis. relativo a las reglas especiales para la distribución de dividendos. Asimismo, el socio único aprobó la transformación de las acciones en anotaciones en cuenta y designó como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones, a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear). En unidad de acto, Gadina INC aprobó la ampliación del capital social por importe de 1.330.000 euros, mediante la emisión de y puesta en circulación de 1.330.000 acciones de un euro (1 €) de valor nominal cada una y de igual clase a las existentes, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 3.670.001 al 5.000.000, ambos inclusive, con cargo a reservas (prima de emisión). Dicha ampliación de capital ha sido suscrita en su totalidad por Gadina INC. Tras el aumento de capital de referencia, el capital de la Sociedad queda fijado en la suma de 5.000.000 de euros, dividido en 5.000.000 acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 5.000.000, ambos inclusive y, como consecuencia de lo anterior, la partida de prima de emisión queda fijada en 16.635.917 euros.

Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura pública otorgada el 17 de noviembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, con el número 3.313 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de diciembre de 2017 al Tomo 44.527, Folio 106, Hoja 441.215 e inscripción 16ª.

Con fecha 7 noviembre de 2017, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con Abanca Corporación Bancaria, S.A. (en adelante “ABANCA”) por importe de 4.000.000 euros y vencimiento el día 1 de diciembre de 2033. El préstamo se amortizará en 192 cuotas mensuales computados a partir del 1 de diciembre de 2017, dividido en una primera fase de carencia de amortización, que finalizará el día 30 de noviembre de 2018. Finalizada la fase de carencia, la devolución del capital se efectuará mediante una primera entrega, el 1 de marzo de 2019, y 59 entregas consecutivas trimestrales, cada una de las cuales se obtendrá multiplicando el importe de la que haya precedido por un coeficiente establecido en el contrato. El importe de la primera entrega, se obtiene multiplicando el principal de la deuda en dicho momento por un coeficiente establecido en el contrato. El préstamo devenga unos intereses al tipo nominal anual del 2,75% fijo. El préstamo podrá ser amortizado anticipadamente, siempre que se avise con, mínimo, 5 días de antelación.

Con fecha 24 de noviembre de 2017, el Accionista Único a la fecha procedió a aumentar nuevamente el capital social de la Sociedad en 242.105 euros mediante la emisión de 242.105 acciones, de valor nominal un (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 5.000.000 al 5.242.105, ambos inclusive, con una prima de emisión de 2.057.895 euros, a razón de ocho y medio (8,50) euros por acción (precio de emisión total de 9,50 euros por acción, en línea con el precio de referencia fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad a efectos de la incorporación a negociación en el MAB). El Accionista Único renunció a su derecho de suscripción preferente y todas las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas por 6036821 Canada Inc, en virtud de escritura pública autorizada el 28 de noviembre de 2017 por el Notario de Barcelona D. Camilo J. Sexto Presas bajo el número 3477 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 14 de diciembre de 2017, Tomo 46153, Folio 104, Hoja 441215 e inscripción 17ª. Como consecuencia de dicha ampliación de capital, el capital social de la Sociedad quedó establecido en 5.242.105 euros, representado por 5.242.105 acciones de valor nominal un (1) euro cada una de ellas.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, 6036821 Canada Inc. suscribió un contrato privado de compraventa de acciones con la Sociedad en virtud del cual la misma adquirió 44.975 acciones propias. En este sentido, se deja constancia de que la tenencia de autocartera había sido autorizada mediante decisión consignada en acta de fecha 24 de noviembre de 2017 por parte de Gadina Inc. cuando aún era accionista único y la suscripción del referido contrato fue aprobado por el consejo de administración de la Sociedad el 28 de noviembre de 2017. Asimismo, entre el 1 y 15 de diciembre de 2017, 6036821 Canada Inc. y la Sociedad suscribieron sendos contratos privados de compraventa de acciones con nuevos accionistas con participación minoritaria en el capital social de la Sociedad, a los efectos de cumplir con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB. Tras dichas ventas de acciones Canada Inc. dejó de ser accionista de la Sociedad, y la autocartera se redujo a 31.180 acciones.

A continuación detallamos el accionariado de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros) *
Gadina Inc	5.000.000	95,38%	47.500.000,0
28 accionistas minoritarios	210.925	4,02%	2.003.787,5
Autocartera	31.180	0,59%	296.210,0
Total	5.242.105	100%	49.799.998

(*) Considerando el precio de referencia establecido de 9,5 euros por acción -ver apartado 0 y 1.6.5 del presente Documento Informativo-

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió a un grupo familiar un local comercial situado en Calle Calvo Sotelo 14, Santander (descrito en el apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo), mediante escritura pública autorizada por la Notario de Madrid Doña Miriam Herrando Deprit bajo el número 3.792 de su protocolo. El importe de la transacción ascendió a siete millones ciento cincuenta mil euros (7.150.000 euros). El inmueble se adquirió libre de cargas y con un contrato de arrendamiento, del cual se subrogó de manera automática. El precio ha sido desembolsado íntegramente con financiación bancaria.

Como consecuencia de las operaciones descritas anteriormente, a fecha de presente Documento Informativo, la Sociedad es titular de los siguientes inmuebles:



1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

La incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI tiene por finalidad, fundamentalmente, dar cumplimiento a los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Adicionalmente, la incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI permitirá ampliar la base accionarial y facilitará un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones, proporcionando un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

1.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad es propietaria de 6 inmuebles de los cuales 5 están ubicados en Barcelona y 1 recientemente adquirido en Santander:

Activo	Ciudad	Superficie (m ²)	Grado de ocupación	% de ingresos a 30.6.17 s/ total
Caspe 6-20	Barcelona	3.800	100%	32%
Via Laietana 47	Barcelona	1.059	100%	14%
Paseo de Gracia 27	Barcelona	792	100%	29%
Paseo de Gracia 15	Barcelona	527	100%	24%
Travessera de Gracia 171	Barcelona	215	100%	1%
Calvo Sotelo 14 (*)	Santander	212	100%	n.a.

(*) Adquirido en diciembre de 2017, no ha devengado renta alguna hasta dicha fecha (renta fija anual, 330.000 euros).

A continuación detallamos los 5 inmuebles ubicados en Barcelona los cuales fueron objeto del informe de valoración realizado por CBRE de cara a la determinación del precio de referencia para la incorporación de la Sociedad al MAB (ver apartados 0 y 1.6.5 del presente Documento Informativo):



Activo nº 1: Caspe, 6-20



Edificio de oficinas adquirido en mayo de 2013 con una superficie bruta alquilable de 3.800 m² distribuido en cuatro plantas sobre rasante y dos bajo rasante. Se encuentra ubicado en la calle Caspe 6-20, de Barcelona. A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del total de superficie bruta alquilable se encontraba ocupada, siendo el inquilino de este activo Grupo Prisa (el arrendatario). La vida del contrato de alquiler vigente, a 30 de septiembre de 2017, asciende a 6 años. El activo se encuentra en muy buen estado de mantenimiento. Las principales características del contrato de arrendamiento son:

- El contrato se firmó el 29 de julio de 2008 entre Longshore, S.L. (la arrendadora) y el arrendatario. Cuando el 30 de mayo de 2013 la Sociedad adquirió el inmueble, ésta se subrogó del contrato de arrendamiento.
- La duración inicial del contrato es de 15 años de obligado cumplimiento para ambas partes. Se establecieron, asimismo, dos periodos adicionales de 5 años de duración cada uno. El plazo máximo del contrato es, por tanto, de 25 años. En caso de querer la arrendataria rescindir el contrato de arrendamiento o alguna de las prórrogas, ésta deberá comunicarlo a la arrendadora con al menos 12 meses de antelación.
- La renta fija anual es de 928.365 euros, actualizándose anualmente con el IPC.
- Con independencia de la actualización anual de la renta a IPC, la renta será revisada a efectos de ajustarla a la renta de mercado vigente en ese momento. La renta actualizada entrará en vigor i) al décimo quinto aniversario de la vigencia del contrato, es decir, transcurridos 15 años desde la fecha de firma del contrato, es decir 2023, siempre que entre en vigor la primera prórroga; y ii) a los cinco años contados desde la actualización anterior, es decir, en el año 2028, siempre que entre en vigor la segunda prórroga.
- En cuanto a la conservación y mantenimiento del edificio, la arrendataria estará obligada a realizar, a su costa y cargo, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar y mantener el inmueble en condiciones razonables de conservación y mantenimiento. Adicionalmente, la contratación y el mantenimiento de los suministros del inmueble, tales como agua, teléfono, energía eléctrica, conserjería y seguridad, limpieza etc., correrán a cargo de la arrendataria. En relación con los gastos de comunidad de propietarios, la arrendadora repercute a la arrendataria los mismos.

- En caso de incumplimiento de alguna de las cláusulas establecidas en el contrato, la parte incumplidora deberá abonar el pago correspondiente a (a) los daños y perjuicios que pudiera haber causado el incumplimiento; o (b) las indemnizaciones o penalizaciones que se pudiera establecer; y (c) los intereses de demora que procedan, conforme a lo pactado, que se devengarán desde el primer día de retraso, sin necesidad de requerimiento expreso por parte de la parte no incumplidora.

El edificio se encuentra incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Barcelona, con nivel de protección B, bien de interés local. Esta protección comporta algunas restricciones en relación con las obras de renovación, reestructuración, mantenimiento, consolidación y modernización y prohíbe la demolición del edificio. Además, en particular para este inmueble, debe preservarse la fachada, con reordenación de algunos rótulos superpuestos, el vestíbulo principal, el salón, incluida la escalera, y la sala de teatro. También conviene señalar que el Consejo Comarcal del Barcelonés y el Ayuntamiento de Barcelona ostentan un derecho de tanteo sobre los bienes de interés local, según la Ley de Patrimonio Cultural de Cataluña y el Plan Especial de Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico de Barcelona, por lo que cualquier transacción deberá ser notificada fehacientemente a dichas entidades antes de su finalización para que puedan ejercitar su derecho en el plazo de dos meses. El cumplimiento de dicha notificación será requisito necesario para la formalización en escritura pública de la adquisición del bien y, en caso de incumplimiento, dichas Administraciones ostentarán un derecho de retracto en las mismas condiciones.

Activo nº 2: Via Laietana, 47



Local comercial adquirido en julio de 2013 con una superficie bruta alquilable de 1.059 m² distribuido en plantas sótano, baja y entresuelo. Se encuentra ubicado en Via Laietana 47, Barcelona. A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del total de superficie bruta alquilable se encontraba ocupada, siendo el inquilino de este edificio Banco Sabadell (el arrendatario). La vida del contrato de alquiler, vigente a 30 de septiembre de 2017, asciende a 18 años. El activo se encuentra en muy buen estado de mantenimiento. Las principales características del contrato de arrendamiento son:

El contrato de arrendamiento con opción a compra se firmó el 30 de abril de 2010 entre ISC Fresh Water Investment, S.L.U (el arrendador) y el arrendatario. Con posterioridad, el 15 de julio de 2013 la Sociedad adquirió dicho activo, subrogándose del contrato de arrendamiento.

- La duración inicial del contrato es de 35 años a contar desde la fecha de firma del contrato, siendo de obligatorio cumplimiento para el arrendatario, únicamente, los 25 primeros. Una vez cumplido dicho periodo obligatorio, el arrendatario podrá desistir del contrato, previo aviso 14 meses antes, sin que el arrendador tenga derecho a percibir indemnización alguna.
- La renta anual asciende a 360.028 euros, que será satisfecha por trimestres anticipados a razón de 90.007 euros. En caso de demora, el arrendatario estará obligado a pagar intereses de demora a un tipo igual a Euribor 3 meses más 8% por año.

La renta será actualizada el 1 de abril de cada año, a cinco puntos decimales, definiéndose el tipo de índice de inflación como sigue:

$$\left\{ \left(\frac{\text{Respectivo Índice de Inflación de Referencia N}}{\text{Respectivo Índice de Inflación de Referencia N-1}} - 1 \right) * \text{Multiplicador} \right\} + 1$$

Siendo:

- “Respectivo Índice de Inflación de Referencia N”, es igual al Índice Europeo de Precios al Consumo (ECPI), según su cálculo del último día del tercer mes que preceda a la revisión anual de renta (i.e. para la primera actualización de renta el 1 de abril de 2011, la fecha correspondiente sería el 31 de enero de 2010)
- “Respectivo Índice de Inflación de Referencia N-1” es igual al valor del Índice Europeo de Precio al Consumo (ECPI), según su cálculo del último día del decimoquinto mes que preceda a la revisión anual de renta (i.e. para la primera revisión de renta el 1 de abril de 2011, al fecha correspondiente sería el 31 de enero de 2009)
- “Multiplicador” es igual a 1,4 para las primeras diez actualizaciones e igual a 1,0 para las siguientes actualizaciones

La renta sólo será actualizada al alza, en cada fecha de actualización, tras multiplicar (i) la renta en vigor justo antes de cada fecha de actualización, por (ii) el tipo de índice de inflación. Si el tipo de índice de inflación es menor a 1,0275 para las primeras 8 actualizaciones, la renta que esté en vigor justo antes de la respectiva dicha de actualización será multiplicada por un 1,0275. Por otro lado, si el tipo de índice de inflación es menor a 1, durante las siguientes actualizaciones, la renta que esté en vigor justo antes de la respectiva fecha de actualización permanecerá como la renta de la siguiente anualidad.

En caso de que el arrendatario discrepe con la anterior actualización de renta notificada por el arrendador, el arrendatario notificará su disconformidad, indicando la renta actualizada que, a su juicio, debió haberse aplicado y acompañando un desglose de los cálculos. Para el supuesto de persistir la anterior discrepancia, las partes someten la resolución al juicio de un auditor que sea elegido por el arrendatario. Los honorarios y costes derivados de los servicios de dicho auditor, serán satisfechos por la parte cuya propuesta de actualización de renta se aleje más de la renta actualizada que obtenga el auditor.

-
- Los siguientes gastos, entre otros, serán imputables al arrendatario: i) gastos de mantenimiento y reparación, ii) impuesto sobre bienes inmuebles, iii) impuesto de actividades económicas devengada por la actividad del arrendador, iv) los gastos que se deriven de la explotación de los inmuebles y las contribuciones, arbitrios y tasas v) gastos de comunidad vi) seguros y vii) servicios de agua, gas, luz y teléfono.

 - En el supuesto que el arrendatario resuelva el contrato de arrendamiento con anterioridad al plazo de obligado cumplimiento, el arrendador estará facultado para percibir del arrendatario todas las rentas no vencidas hasta la finalización del plazo obligatorio o bien, si fuese durante los últimos diez años del plazo total contractual, hasta la finalización del plazo total contractual.

 - El contrato incluye una opción de compra a favor del actual arrendatario. El plazo del derecho real es el mismo que la duración del contrato, es decir, 35 años, que podrá ser ejercitada en cualquiera de los siguientes periodos de opción:
 - Durante el mes inmediatamente anterior al término del plazo de obligado cumplimiento
 - Durante el mes inmediatamente anterior a la finalización del plazo contractual

En caso de ejercer la opción de compra, el arrendatario deberá notificarlo a la Sociedad con una antelación de al menos 14 meses. El precio total a satisfacer será equivalente al precio de mercado, el cual será establecido por un consultor independiente mediante la utilización de los estándares RICS. En los supuestos de ejercicio anticipado de la opción de compra, motivado por el incumplimiento del arrendador de los términos establecidos en el contrato, las partes convienen que el precio de ejercicio de la compraventa será un precio reducido, que se establece en un precio reducido en un 15% respecto del precio de mercado

Con fecha 7 noviembre de 2017, la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con ABANCA (con garantía del local comercial) por importe de 4.000.000 euros y vencimiento el día 1 de diciembre de 2033 (ver apartado 1.4 del presente Documento Informativo). El préstamo devenga unos intereses al tipo nominal anual del 2,75% fijo.

Activo nº 3: Paseo de Gracia, 27



Local comercial adquirido en octubre de 2013 con una superficie bruta alquilable de 791,88 m² distribuido en planta sótano y planta baja. Se encuentra ubicado en Paseo de Gracia 27, Barcelona. A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del total de superficie bruta alquilable se encontraba ocupada, siendo el inquilino de este edificio la multinacional textil Hennes & Mauritz AB. La vida del contrato de alquiler vigente, a 30 de septiembre de 2017, asciende a 7 años. El activo se encuentra en muy buen estado de mantenimiento. Las principales características del contrato de arrendamiento son:

- El contrato se firmó el 6 de julio de 2009 entre Urban Meeting, S.L. (la arrendadora) y el arrendatario. Cuando el 28 de octubre de 2013 la Sociedad adquirió el inmueble se subrogó en el contrato de arrendamiento. El contrato fue modificado mediante adendas suscritas en fechas 17 y 30 de noviembre de 2017.
- El plazo del contrato de arrendamiento vigente (tras la adenda de 17 de noviembre de 2017) es hasta el 31 de diciembre de 2023. Dicho plazo es de obligado cumplimiento para las partes. Transcurrido dicho plazo, el contrato se prorrogará mediante 5 prórrogas consecutivas de 3 años de duración cada una de ellas y una de 2 años (todas ellas de obligado cumplimiento), salvo que el arrendatario notifique por escrito al arrendador mediante un preaviso de al menos 12 meses respecto a la finalización del plazo o de la prórroga correspondiente. Expirado el plazo (que como máximo será hasta el 31 de diciembre de 2039), el contrato se extinguirá sin necesidad de requerimiento ni preaviso alguno.
- Renta anual de 1.077.000 euros que se actualiza el 1 de enero de cada año en función del IPC, salvo (i) el 1 de enero de 2029 que se procederá a llevar a cabo una revisión extraordinaria en función del IPC incrementado en 2 puntos porcentuales; y (ii) el 1 de enero de 2035, que se procederá a llevar a cabo una revisión extraordinaria en función del IPC incrementado en 1 punto porcentual.
- El arrendatario se beneficiará de una carencia de dos meses y medio prorrateada durante los 6 meses siguientes al inicio de las obras de remodelación que el arrendatario tiene previsto realizar en el local.

- Será el arrendatario quien lleve a cabo la conservación del local y de las instalaciones del mismo para su mantenimiento en perfectas condiciones, exceptuando aquellas que afecten a la estructura, fachada y cubierta del edificio. La totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones y demás que se impongan por las administraciones públicas correspondientes a la actividad o por razón de la misma serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario. Asimismo, serán cuenta del arrendatario todos los gastos y servicios generales de la finca, incluidos las cuotas y gastos de comunidad en cuanto dichos gastos no sean de estructura, fachada o cubierta del edificio.
- En caso de devolución o impago de dos recibos consecutivos o cuatro alternos en un mismo periodo anual, se podrá sancionar o penalizar al arrendatario o bien resolverse el contrato.

El edificio se encuentra incluido en el Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Barcelona, con nivel de protección B, bien de interés local. Esta protección comporta algunas restricciones en relación con las obras de renovación, reestructuración, mantenimiento, consolidación y modernización y prohíbe la demolición del edificio. Además, en particular para este inmueble, debe preservarse la fachada del Paseo de Gracia y el volumen del edificio frente al Paseo de Gracia. También conviene señalar que el Consejo Comarcal del Barcelonés y el Ayuntamiento de Barcelona ostentan un derecho de tanteo sobre los bienes de interés local, según la Ley de Patrimonio Cultural de Cataluña y el Plan Especial de Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico de Barcelona, por lo que cualquier transacción deberá ser notificada fehacientemente a dichas entidades antes de su finalización para que puedan ejercitar su derecho en el plazo de dos meses. El cumplimiento de dicha notificación será requisito necesario para la formalización en escritura pública de la adquisición del bien y, en caso de incumplimiento, dichas Administraciones ostentarán un derecho de retracto en las mismas condiciones.

Activo nº 4: Paseo de Gracia, 15



Local comercial adquirido en noviembre de 2014 con una superficie bruta alquilable de 527,30 m² distribuido en planta baja y entresuelo. Se encuentra ubicado en Paseo de Gracia 15, Barcelona. A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del total de superficie bruta alquilable se encontraba ocupada, siendo el inquilino de este local comercial el Futbol Club Barcelona Merchandasing. La vida del contrato de alquiler vigente, a 30 de septiembre de 2017, asciende a 4 años. El activo se encuentra en muy buen estado de mantenimiento. Las principales características del contrato de arrendamiento son:

-
- El contrato de arrendamiento se firmó el 28 de julio de 2016 entre la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.U. (la arrendadora) y el arrendatario. En virtud de la fusión de Found Inversiones 2014, S.L.U. con Tander, ésta se subrogó en el contrato de arrendamiento referido. Dicho contrato entró en vigor el 1 de octubre de 2016, disfrutando de un periodo de carencia de la renta de un mes.

 - El contrato tiene una duración de 15 años a contar desde la fecha de inicio, esto es, hasta el 30 de septiembre de 2031. El contrato establece tres periodos de obligado cumplimiento:
 - Los primeros 5 años de duración del contrato (esto es, desde el 1 de octubre de 2016 hasta el 30 de septiembre de 2021);
 - Si el arrendatario no ejercitara u optara por no ejercitar la facultad de desistimiento, también el periodo comprendido entre la quinta y la décima anualidad de vigencia del contrato (esto es, desde el 1 de octubre de 2021 hasta el 30 de septiembre de 2026);y
 - Si el arrendatario no ejercitara u optara por no ejercitar la facultad de desistimiento, también el periodo comprendido entre la décima y la quinceava anualidad de vigencia del contrato (esto es, desde el 1 de octubre de 2026 hasta el 30 de septiembre de 2031).

El arrendatario puede resolver el contrato anticipadamente al finalizar la quinta y la décima anualidad siempre y cuando se lo notifique por escrito al arrendador con una antelación mínima de 6 meses. En caso de resolución anticipada del contrato, el arrendatario deberá abonar al arrendador, como indemnización, un importe equivalente a la renta correspondiente al plazo que restare por cumplir del periodo de obligado cumplimiento correspondiente, junto con el importe de todos los gastos y tributos del inmueble repercutibles por el mismo plazo.

- En contraprestación el arrendatario deberá abonar la siguiente renta mensual:
 - Durante el primer año de vigencia del contrato, 64.000 euros más el IVA que corresponda.
 - Durante el tercer año de vigencia del contrato, 66.000 euros más el IVA que corresponda.
 - Durante el quinto año de vigencia del contrato, 70.000 euros más el IVA que corresponda.
 - Durante el sexto año de vigencia del contrato, 76.000 euros más el IVA que corresponda.
 - Durante el octavo año de vigencia del contrato, 78.000 euros más el IVA que corresponda.

La renta correspondiente a la segunda, cuarta, séptima, novena, décima y a partir de la doceava anualidad será incrementada al comienzo de cada una de las anualidades indicadas para adecuarla al incremento que experimente el IPC.

El 1 de octubre de 2026, las rentas entonces vigentes se acomodarán a los precios de mercado vigentes para inmuebles de iguales características (“renta de mercado”). Dicha

renta será propuesta por el arrendador al arrendatario con 9 meses de antelación. En caso de no aceptarla, el arrendatario consultará una firma de consultoría inmobiliaria y deberá, en el plazo de un mes, proponer una nueva renta. En caso de que ambas rentas propuestas difieran en menos de un 5%, se considerará renta de mercado la media aritmética de las rentas propuestas por ambas partes. En caso de que difieran en un 5% o más, se nombraría a una nueva firma de consultoría inmobiliaria que decidirá la renta de mercado, tomando como importes máximo y mínimo los fijados en las anteriores valoraciones.

Si el arrendatario se retrasase en el pago de cualquier renta mensual deberá satisfacer al arrendador un interés de demora al tipo de Euribor más 5 por ciento.

- El arrendatario está obligado a mantener el inmueble en buen estado de uso, conservación y limpieza, efectuando todas las reparaciones que sean necesarias asumiendo el coste íntegro de las obras.
- El arrendatario será quien soporte, a título enunciativo y no limitativo, los gastos ordinarios/extraordinario de la comunidad de propietario, el impuesto sobre bienes inmuebles y los servicios y suministros del inmueble.

Activo nº5: Travessera de Gracia, 171



Local comercial adquirido en enero de 2017 con una superficie bruta alquilable de 214,61 m² distribuido en planta baja y planta sótano. Se encuentra ubicado en Travessera de Gracia 171, Barcelona. A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del total de superficie bruta alquilable se encontraba ocupada, siendo el inquilino de este edificio Banco Sabadell (el arrendatario). La vida del contrato de alquiler, a 30 de septiembre de 2017, asciende a 18 años. El activo se encuentra en muy buen estado de mantenimiento. Las principales características del contrato de arrendamiento son:

- El contrato de arrendamiento con opción a compra se firmó el 30 de abril de 2010 entre ISC Fresh Water Investment, S.L.U (el arrendador) y el arrendatario.

El 16 de febrero de 2011, ISC Fresh Water Investment, S.L.U vendió el activo a la sociedad Fincas Biniarroga Vell, S.L.U.

Con posterioridad, el 9 de enero de 2017, la Sociedad adquirió dicho activo, subrogándose del contrato de arrendamiento.

- La duración inicial del contrato es de 35 años a contar desde la fecha de firma del contrato, siendo de obligatorio cumplimiento para el arrendatario, únicamente, los 25 primeros. Una vez cumplido dicho periodo obligatorio, el arrendatario podrá desistir del contrato, previo aviso 14 meses antes, sin que el arrendador tenga derecho a percibir indemnización alguna.
- La renta anual asciende a 40.080 euros, que será satisfecha por trimestres anticipados a razón de 10.020 euros. En caso de demora, el arrendatario estará obligado a pagar intereses de demora a un tipo igual a Euribor 3 meses más 8% por año.

La renta será actualizada, el 1 de abril de cada año, a cinco puntos decimales, definiéndose el tipo de índice de inflación como sigue:

$$\left\{ \left(\frac{\text{Respectivo Índice de Inflación de Referencia N}}{\text{Respectivo Índice de Inflación de Referencia N-1}} - 1 \right) * \text{Multiplicador} \right\} + 1$$

Siendo:

- “Respectivo Índice de Inflación de Referencia N”, es igual al Índice Europeo de Precios al Consumo (ECPI), según su cálculo del último día del tercer mes que preceda a la revisión anual de renta (i.e. para la primera actualización de renta el 1 de abril de 2011, la fecha correspondiente sería el 31 de enero de 2010).
- “Respectivo Índice de Inflación de Referencia N-1” es igual al valor del Índice Europeo de Precio al Consumo (ECPI), según su cálculo del último día del decimoquinto mes que preceda a la revisión anual de renta (i.e. para la primera revisión de renta el 1 de abril de 2011, la fecha correspondiente sería el 31 de enero de 2009).
- “Multiplicador” es igual a 1,4 para las primeras diez actualizaciones e igual a 1,0 para las siguientes actualizaciones.

La renta sólo será actualizada al alza, en cada fecha de actualización, tras multiplicar (i) la renta en vigor justo antes de cada fecha de actualización, por (ii) el tipo de índice de inflación. Si el tipo de índice de inflación es menor a 1,0275 para las primeras 8 actualizaciones, la renta que esté en vigor justo antes de la respectiva dicha de actualización será multiplicada por un 1,0275. Por otro lado, si el tipo de índice de inflación es menor a 1, durante las siguientes actualizaciones, la renta que esté en vigor justo antes de la respectiva fecha de actualización permanecerá como la renta de la siguiente anualidad.

En caso de que el arrendatario discrepe con la anterior actualización de renta notificada por el arrendador, el arrendatario notificará su disconformidad, indicando la renta actualizada que, a su juicio, debió haberse aplicado y acompañando un desglose de los cálculos. Para el supuesto de persistir la anterior discrepancia, las partes someten la resolución al juicio de un auditor que sea elegido por el arrendatario. Los honorarios y costes derivados de los

servicios de dicho auditor, serán satisfechos por la parte cuya propuesta de actualización de renta se aleje más de la renta actualizada que obtenga el auditor.

- Los siguientes gastos, entre otros, serán imputables al arrendatario: i) gastos de mantenimiento y reparación, ii) impuesto sobre bienes inmuebles, iii) impuesto de actividades económicas devengada por la actividad del arrendador, iv) los gastos que se deriven de la explotación de los inmuebles y las contribuciones, arbitrios y tasas v) gastos de comunidad vi) seguros y vii) servicios de agua, gas, luz y teléfono.
- En el supuesto que el arrendatario resuelva el contrato de arrendamiento con anterioridad al plazo de obligado cumplimiento, el arrendador estará facultado para percibir del arrendatario todas las rentas no vencidas hasta la finalización del plazo obligatorio o bien, si fuese durante los últimos diez años del plazo total contractual, hasta la finalización del plazo total contractual.
- Sustitución de inmuebles: La cláusula de sustitución de inmuebles será de aplicación al contrato de arrendamiento del local de Travessera de Gracia 171, en la medida en que dicho inmueble se adquirió tras el transcurso de cuatro (4) años a contar desde la formalización de la modificación al contrato de fecha 3 de diciembre de 2012, según prevé expresamente el referido contrato de arrendamiento.

En virtud de dicha cláusula, se establece un mecanismo en virtud del cual Banco Sabadell podría sustituir el local de Travessera de Gracia 171, mediante la incorporación de un nuevo inmueble al contrato y la retirada simultánea del mencionado local. Cada sustitución supondrá, de manera simultánea (i) la venta del inmueble sustituido, del arrendador al arrendatario y/o al tercero que éste último designe; (ii) la consiguiente adquisición del nuevo inmueble por el arrendador del arrendatario, y/o del tercero que este último designe; (iii) la novación modificativa del objeto del contrato de arrendamiento; (iv) la concesión de un derecho real de opción de compra sobre el nuevo inmueble y la cancelación del derecho de opción de compra sobre el inmueble sustituido; y (v) el pago por parte del arrendatario al arrendador de la compensación que en su caso corresponda de conformidad con lo previsto en la Cláusula 5.7 del contrato de arrendamiento.

Asimismo, la sustitución se realizará siguiendo las siguientes condiciones:

- Las facultades de sustitución otorgadas a Banco Sabadell, sólo serán de aplicación mientras Banco Sabadell, o cualquier compañía de su grupo de empresas, sea la arrendataria.
- La sustitución del inmueble no deberá suponer variación en renta, bajo ninguna circunstancia;
- Toda sustitución llevará aparejada de forma obligatoria el cese definitivo de la actividad del arrendatario en el inmueble saliente en el plazo máximo de 12 meses a partir de la notificación remitida por Banco Sabadell al arrendador comunicándole su voluntad de sustituir dicho inmueble;

-
- Se le concederán al arrendador las mismas manifestaciones y garantías que las concedidas en la adquisición del inmueble por ISC en relación con el activo sustituido;
 - Se deberán llevar a cabo, a cuenta del arrendatario, valoración del inmueble saliente y del nuevo entrante;
 - Todos los costos y gastos derivados de cualquier sustitución (incluidos los impuestos generados como resultado del otorgamiento de las escrituras de compraventa o de la escritura de permuta necesaria) serán por cuenta y cargo del arrendatario;
 - Es imprescindible que el nuevo inmueble seleccionado por el arrendatario para llevar a cabo la referida sustitución sea un local comercial que esté libre de cargas y gravámenes de contenido económico, en buen estado de conservación, urbano y en el que se permita al arrendatario obtener las correspondientes licencias y desarrollar el uso permitido en el contrato de arrendamiento;
 - Las sustituciones que el arrendatario podrá llevar a cabo tendrán los siguientes límites: (i) el inmueble sustituido no podrá representar más del 35% de la renta anual conjunta correspondiente a la totalidad de la Cartera; y (ii) cada año natural, la renta anual que corresponda al inmueble sustituido en dicho año, no podrá representar más del 1% de la renta anual conjunta correspondiente a la totalidad de la Cartera.
 - Banco Sabadell únicamente podrá notificar al arrendador su voluntad de sustituir el inmueble durante las denominadas ventanas de sustitución que tienen lugar trimestralmente (durante la primera quincena de febrero, mayo, septiembre y noviembre).
 - Las valoraciones de mercado del inmueble entrante y del inmueble saliente serán realizadas por un experto inmobiliario independiente. En caso de que:
 - (i) el valor del inmueble entrante sea igual o superior al 97% del valor del inmueble saliente, ninguna de las partes tendrá derecho a contraprestación económica alguna;
 - (ii) el valor del inmueble entrante sea superior al 100% del valor del inmueble saliente, el arrendatario tendrá derecho a compensar el excedente de la diferencia de valor que resulte entre el valor de mercado del inmueble saliente y el entrante dentro de cada semestre natural; y
 - (iii) el valor del inmueble entrante sea inferior al 97% del valor del inmueble saliente, el arrendador tendrá derecho a reclamar una contraprestación por parte del arrendatario igual a la diferencia de valor que resulte entre el valor del inmueble saliente y el entrante.
- Opción de compra: El contrato incluye una opción de compra a favor del actual arrendatario. El plazo del derecho real es el mismo que la duración del contrato, es decir, 35 años, que podrá ser ejercitada en cualquiera de los siguientes periodos de opción:

- Durante el mes inmediatamente anterior al término del plazo de obligado cumplimiento
- Durante el mes inmediatamente anterior a la finalización del plazo contractual

En caso de ejercer la opción de compra, el arrendatario deberá notificarlo a la Sociedad con una antelación de al menos 14 meses. El precio total a satisfacer será equivalente al precio de mercado, el cual será establecido por un consultor independiente mediante la utilización de los estándares RICS. En los supuestos de ejercicio anticipado de la opción de compra, motivado por el incumplimiento del arrendador de los términos establecidos en el contrato, las partes convienen que el precio de ejercicio de la compraventa será un precio reducido, que se establece en un precio reducido en un 15% respecto del precio de mercado.

Adquisición de activo inmobiliario llevada a cabo con posterioridad al informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad realizado por CBRE

Activo nº6: Calle Calvo Sotelo, 14



Local comercial adquirido en diciembre de 2017 con una superficie total de 211,50 m². Se encuentra ubicado en Calle Calvo Sotelo 14, Santander. El inmueble compuesto por planta baja y planta semisótano, se encuentra ocupado en su totalidad, siendo el arrendatario de este activo la empresa de telefonía Vodafone España. El activo fue reformado íntegramente en su interior por el arrendatario para adaptarlo a sus necesidades. Las principales características del contrato de arrendamiento son:

- contrato firmado el 15 de mayo de 2017 entre el antiguo propietario y el arrendatario. En fecha de la compraventa, Tander se ha subrogado del contrato de arrendamiento.
- la duración inicial del contrato es de 5 años de obligado cumplimiento para ambas partes. Cabe la posibilidad de prorrogar el contrato por 5 años más; en tal caso, deberá notificarlo a la arrendadora con 3 meses de preaviso. En el caso de prorrogar el contrato de arrendamiento por 5 años más, el preaviso al arrendador para resolver el contrato durante este bloque será de 6 meses.
- la renta fija anual es de 330.000 euros, actualizándose anualmente con el IPC; el arrendatario ha entregado una fianza por importe igual a 2 meses de renta y una garantía adicional por importe igual a 6 meses de renta.

-
- en cuanto a la conservación y mantenimiento del edificio, la arrendataria estará obligada a realizar, a su costa y cargo, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar y mantener el inmueble en condiciones razonables de conservación y mantenimiento. Adicionalmente, la contratación y el mantenimiento de los suministros del inmueble, tales como, teléfono, energía eléctrica, seguridad, limpieza etc., correrán a cargo de la arrendataria.

La compra de este activo se ha financiado a través de la disposición de la línea de crédito de Bankinter.

Pólizas de seguros

Cabe resaltar que cada uno de los activos cuenta con una póliza conjunta de aseguramientos por daños materiales contratada con la compañía Zurich Insurance PLC, Sucursal en España, por una cuantía total de 20,5 millones de euros. Adicionalmente, la Sociedad cuenta con una póliza conjunta de responsabilidad civil contratada con la misma entidad aseguradora.

Amortización del inmovilizado

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

Inmuebles para arrendamiento	Coficiente anual
Travessera de Gracia 171	2,0%
Via Laietana 47	2,0%
Paseo de Gracia 15	2,0%
Paseo de Gracia 27	2,0%
Calvo Sotelo 14	2,0%
Caspe 6-20	3,2%

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Los costes eventuales de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario en un local comercial son los que habitualmente dictamina el mercado inmobiliario. A continuación, se enumeran y definen dichos costes, así como sus parámetros de acuerdo con el mercado inmobiliario actual:

- Honorarios de agencia (*leasing commissions*):

Importe a pagar a la agencia inmobiliaria encargada de la comercialización del activo, búsqueda de inquilino para el desarrollo de su actividad y negociación de las premisas contractuales básicas del contrato de arrendamiento del inmueble.

El mercado inmobiliario establece actualmente que estos honorarios sean, aproximadamente, un quince por ciento (15%) de una anualidad contractual.

- Tiempo de inactividad del local (*downtime*):

Período de tiempo comprendido entre el momento en el que antiguo inquilino desaloja el inmueble y el momento en el que se lleva a cabo la entrega del local al nuevo inquilino.

La tendencia actual del mercado inmobiliario indica que el período en el que el inmueble se encuentra libre de inquilino es de aproximadamente seis (6) meses.

- Carencia (*free rent*):

Período de tiempo acordado entre arrendador y arrendatario durante el cual éste último deja de pagar la renta de alquiler establecida en el contrato. En los contratos de arrendamiento, este período suele tener como finalidad que el inquilino pueda realizar algunas reformas o mejoras en el interior del inmueble para la puesta en funcionamiento de su actividad. La tendencia actual del mercado inmobiliario indica que este periodo de tiempo no es superior a dos (2) meses.

Resaltar que desde que la adquisición de los activos por parte de la Sociedad, no se ha producido cambio de arrendatario en ninguno de los activos.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 23 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la Ley de SOCIMI y, en particular, como SOCIMI del artículo 2.1.a) de la referida Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2016 en adelante.

De conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMI, se exige a las SOCIMI reguladas en el artículo 2.1.a) de dicha Ley, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.c) de la Ley de SOCIMI, también podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y (iv) que la totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 3 de diciembre de 2016 (fecha de la última actualización de la Ley de SOCIMI), así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

1.6.3.1. Fiscalidad de las SOCIMI

(i) *Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades*

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”) del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. A efectos del presente documento, la denominación SOCIMI incluirá todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.5. de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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% (en adelante, “Socios Cualificados”), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos (2) meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos) vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, "ITP-AJD")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Asimismo, gozan de una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI.

1.6.3.2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI*

- a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante, “**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2017 y ejercicios siguientes son:

- (a) 19% para los primeros 6.000 euros,
- (b) 21% desde 6.001 euros hasta 50.000 euros,
- (c) 23% desde 50.001 euros en adelante.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante, “**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2017).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en 2017), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en 2017).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al artículo 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que

haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en 2017).

No obstante, el artículo 14.1.i) de la LIRNR establece una exención en relación con las rentas derivadas de las transmisiones de valores o el reembolso de participaciones en fondos de inversión realizados en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en territorio español, que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información.

Dicha exención no resulta aplicable a aquellas ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de SOCIMI por parte de un sujeto pasivo del IRNR sin EP que tenga una participación en el capital social de la entidad igual o superior al 5%. Tampoco resultará aplicable, en ningún caso, cuando las ganancias patrimoniales deriven de la transmisión de las acciones de SOCIMI que no coticen en un mercado secundario oficial de valores españoles.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) *Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, vuelve a diferir hasta el 1 de enero de 2018 la aplicación de la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2018, retrasando la aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”)).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

Los activos objeto de inversión de la Sociedad son activos inmobiliarios de uso principalmente comercial. Un aspecto a destacar es que el ámbito geográfico de inversión está limitado a activos ubicados en tramos comerciales *Prime* o *High Street* de las principales ciudades del territorio español.

El importe aproximado de inversión por activo oscila entre los 5 millones de euros y 15 millones de euros y la rentabilidad mínima exigida por inversión está en torno al 4,5%.

Las adquisiciones se realizan mediante fondos propios conjuntamente con financiación bancaria. La parte de inversión que proviene de financiación bancaria suele representar un 60%-65% del valor de tasación hipotecaria.

A la fecha de presentación del presente Documento Informativo, no existe ninguna negociación abierta para la transmisión de algún activo del portfolio, habiéndose adquirido recientemente un

activo localizado en la ciudad de Santander (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo) por importe de 7,15 millones de euros mediante financiación bancaria.

A día de hoy, la actividad de Tander es solo la inmobiliaria.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

1.6.5.1 Informe de valoración.

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a CBRE una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 1 de octubre de 2017. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 23 de octubre de 2017, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, CBRE ha considerado que la mejor metodología de valoración societaria la del “Valor Ajustados de los Fondos Propios después de impuestos”.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- A. Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE a 1 de octubre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyor (“RICS”) de acuerdo con las International Valuation Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- B. Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable
- C. Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos
- D. Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

CBRE concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 1 de octubre de 2017:

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	22.966	22.966	22.966
V. Razonable Inv. Inmobiliarias	74.836	80.385	86.929
V. Contable Inv. Inmobiliarias	-51.962	-51.962	-51.962
(+) Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	22.874	28.423	34.967
Patrimonio Neto Ajustado	45.840	51.389	57.933
(-) Ajustes por gastos de formalización de deuda	-403	-403	-403
(-) Ajustes por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369
Valor de los fondos propios	41.874	47.523	54.161
Número de acciones ² (miles)	5.000	5.000	5.000
Precio por acción	8,37	9,50	10,83

Para llevar a cabo la valoración, CBRE se ha basado, entre otros, en la siguiente documentación:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2017 sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por Mazars.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE a 1 de octubre de 2017.
- Lecturas de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha del informe.

A continuación se detalla cada una de las fases mencionadas anteriormente:

(A) Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios para la obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas.

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios, CBRE se ha basado en la valoración RICS realizada por CBRE.

La metodología aplicada por CBRE para llevar a cabo la valoración de los activos ha sido la de capitalización de rentas.

² El precio por acción se ha calculado sobre el número de acciones existentes a 30 de junio de 2017 (3.670.000 acciones) y las derivadas de la ampliación de capital mediante capitalización de parte de la prima de emisión llevada a cabo el 2 de noviembre de 2017, en la que se emitieron 1.330.000 acciones nuevas (ver apartado 1.4 del presente Documento Informativo).

Este método de valoración consiste en la capitalización de los ingresos netos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión. La rentabilidad o rentabilidades aplicadas a las distintas categorías de ingresos reflejan todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

El desglose de la valoración de mercado de la cartera a 1 de octubre de 2017 por activo inmobiliario, es el siguiente:

Activo	Vida media de los contratos	% Ocupación	Renta de mercado €/m ² /mes	Net Initial Yield	Rentabilidad a renta de mercado	Valoración (€millones)
Caspe 6	15,83 años	100%	14,01	7,40%	4,91%	13,0
Via Laietana	27,59 años	100%	26,43	3,90%	3,11%	10,8
Paseo de Gracia 27	11,92 años	100%	113,43	2,67%	3,34%	32,3
Paseo de Gracia 15	9 años	100%	131,79	3,25%	3,60%	23,1
Travessera de Gracia 171	24,75 años	100%	10,42	4,10%	2,34%	1,15
TOTAL						80,4

Activo ubicado en Caspe 6-20, Barcelona

Edificio de oficinas ubicado en Calle Caspe nº 6-20, en Barcelona. El edificio se distribuye en una planta baja con un altillo más 4 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. El edificio se construyó en el año 1912 y se reformó en el año 2000.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por CBRE para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- El porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración es del 100% (real a 30 de septiembre de 2017). Se ha considerado que a vencimiento, el inquilino ejercerá las prórrogas contenidas en el contrato.
- La renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones está en 14,01 €/m²/mes
- Tasa de capitalización del 7,40%
- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes, a 30 de junio de 2017:
 - a) Hasta la finalización de los mismos: 15,83 años.
 - b) Asumido: 5,83 años
- CapEx contemplado: 0 euros
- Otros gastos: 1,00% de la renta bruta

Activo ubicado en Via Laietana 47, Barcelona

Local comercial ubicado en Via Laietana nº 47, Barcelona. El local está distribuido en un sótano, planta baja y planta entresuelo. El activo es un bien protegido urbanísticamente, tiene una fachada con revestimiento de piedra y cristalerías, el interior tienen acabados muy buenos e iluminación de techo. El edificio se construyó en 1925, encontrándose en buen estado de conservación.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por CBRE para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- El porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración es del 100% (real a 30 de septiembre de 2017).
- La renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones, es de 26,43 €/m²/mes.
- La tasa de capitalización es del 3,90%,
- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes, a 30 de junio de 2017:
 - a) Hasta la finalización de los mismos: 27,59 años.
 - b) Asumido: 27,59 años
- CapEx contemplado: 0 euros
- Otros gastos: 1,00% de la renta bruta

Activo ubicado en Paseo de Gracia, 27 Barcelona

Local comercial ubicado en Paseo de Gracia 27, distribuido en una planta sótano y planta baja. La propiedad es un bien protegido urbanísticamente, tiene una fachada con revestimiento de piedra, acabados muy buenos e iluminación de techo. El edificio se construyó en 1925, encontrándose en buen estado de conservación.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por CBRE para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- El porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración es del 100% (real a 30 de septiembre de 2017).
- La renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones, es de 113,43 €/m²/mes

-
- La tasa de capitalización es del 2,67%
 - Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes, a 30 de junio de 2017:
 - a) Hasta la finalización de los mismos: 11,92 años.
 - b) Asumido: 11,92 años
 - CapEx contemplado: 0 euros
 - Otros gastos: 0,5% de la renta bruta

Activo ubicado en Paseo de Gracia, 15, Barcelona

Local comercial distribuido en planta baja y entreplanta. La propiedad donde se ubica el local tiene una fachada con revestimiento de piedra, el interior tiene acabados muy buenos e iluminación de techo y en las paredes. El edificio se construyó en 1980 y se reformó en 2016, encontrándose en buen estado de conservación.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por CBRE para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- El porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración es del 100% (real a 30 de septiembre de 2017).
- La renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones, es de 131,79 €/m²/mes
- La tasa de capitalización 3,25%
- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes, a 30 de junio de 2017:
 - a) Hasta la finalización de los mismos: 9 años.
 - b) Asumido: 9 años
- CapEx contemplado: 0 euros
- Otros gastos: 0,5% de la renta bruta

Activo ubicado en Travesera de Gracia, 171, Barcelona

Local comercial distribuido en una planta sótano y planta baja. La propiedad tiene una fachada con revestimiento de piedra y una cristalera. El edificio se construyó en 1968, encontrándose en buen estado de conservación.

A continuación se resaltan las principales hipótesis utilizadas por CBRE para llevar a cabo la valoración del inmueble:

- El porcentaje de ocupación inicial considerado en la valoración es del 100% (real a 30 de septiembre de 2017).
- La renta de mercado, teniendo en cuenta las ofertas existentes a la fecha del informe así como las últimas operaciones, es de 10,42 €/m²/mes.
- La tasa de capitalización es de 4,10%
- Vida media ponderada (en función de los ingresos) de los contratos de alquiler vigentes, a 30 de junio de 2017:
 - a) Hasta la finalización de los mismos: 24,75 años.
 - b) Asumido: 24,75 años
- CapEx contemplado: 0 euros
- Otros gastos: 1,00% de la renta bruta

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado de los activos inmobiliarios a 1 de octubre de 2017 respecto del valor neto contable a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

€ miles	VNC	Valor de mercado	Plusvalía/Minusvalía
Edificio Caspe 6-20	10.472	13.000	2.528
Edificio Via Laietana 47	7.110	10.800	3.690
Edificio Paseo de Gracia 27	17.564	32.300	14.736
Edificio Paseo de Gracia 15	15.750	23.140	7.390
Travessera de Gracia 171	1.066	1.145	79
Total inversiones inmobiliarias	51.962	80.385	28.423

(B) Análisis del balance de situación

A fecha 30 de junio de 2017, en los epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo”, la Sociedad registra los préstamos e intereses, respectivamente, con

Phoenix Alliance Finance, INC destinados a la financiación de sus activos inmobiliarios, con un importe pendiente de pago de 22.902 miles de euros y 302 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

€ miles	Principal préstamo	Vencimiento
Edificio Via Laietana 47	4.400	22/10/2020
Edificio Caspe 6-20	7.600	22/10/2020
Edificio Paseo de Gracia 27	10.902	22/10/2020

Por otro lado, con fecha 29 de junio de 2017, la Sociedad concedió un crédito a una empresa asociada, Golma Investments 2016, S.L.U. por un importe de 1,3 millones de euros, con vencimiento el 31 de mayo de 2018 y remunerado a un tipo de interés variable referido al Euribor más un diferencial del 2,25%.

Únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras por importe de 403 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según CBRE, su valor razonable es coincidente y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

(C) Cálculo de impuestos diferidos anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, CBRE no ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido.

La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI. En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha del informe de valoración, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 1,1 millones de euros.

(D) Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrente que no han sido considerados en el GAV

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, dichos costes no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios (gastos de personal, alquiler de las oficinas, servicios profesionales externo, etc.), los cuales, una vez normalizados, ascienden a 286 miles de euros. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

€ miles	Rango Bajo	Rango	Rango Alto
Ajustes por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369

(E) Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, CBRE ha asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen SOCIMI.

De este modo, partiendo de los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2017, el rango de valoración de los fondos propios de la Sociedad sería el siguiente:

€ miles	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	22.966	22.966	22.966
V. Razonable Inv. Inmobiliarias	74.836	80.385	86.929
V. Contable Inv. Inmobiliarias	-51.962	-51.962	-51.962
(+) Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	22.874	28.423	34.967
Patrimonio Neto Ajustado	45.840	51.389	57.933
(-) Ajustes por gastos de formalización de deuda	-403	-403	-403
(-) Ajustes por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369
Valor de los fondos propios	41.874	47.523	54.161
Número de acciones ³ (miles)	5.000	5.000	5.000
Precio por acción	8,37	9,50	10,83

³ El precio por acción se ha calculado sobre el número de acciones existentes a 30 de junio de 2017 (3.670.000 acciones) y las derivadas de la ampliación de capital mediante capitalización de parte de la prima de emisión llevada a cabo el 2 de noviembre de 2017, en la que se emitieron 1.330.000 acciones nuevas (ver apartado 1.4 del presente Documento Informativo).

1.6.5.2 Fijación del precio de incorporación al MAB

Sobre la base del juicio profesional de CBRE, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, el método de capitalización de rentas es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad de entre 41,8 millones de euros y 54,2 millones de euros.

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente realizado por CBRE de las acciones de la Sociedad, de fecha 23 de octubre de 2017, el Consejo de Administración celebrado con fecha 28 de noviembre de 2017, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 9,50 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 47,5 millones de euros.

Con posterioridad a dicho informe y adicionalmente a la ampliación de capital suscrita el 2 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó el 24 de noviembre de 2017 una ampliación de capital dineraria en virtud de la cual se aportaron 2,3 millones de euros, de los cuales 242.105 euros se aportaron como capital social y 2.057.895 euros como prima de emisión (ver apartado 1.4 del presente Documento Informativo). Consecuentemente, según la Sociedad, el valor de los fondos propios en el momento de la incorporación al MAB ascenderá a 49,8 millones de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

1.7.1. Estrategia del Emisor

La estrategia de inversión de la Sociedad es aumentar el número de activos inmobiliarios en rentabilidad de uso comercial ubicados en ejes *high street*, preservando la rentabilidad actual del portfolio.

Para la Sociedad, la ubicación es la principal exigencia a la hora de decidir cualquier inversión. Históricamente, los activos de uso comercial ubicados en ejes *“prime”* o *“high street”* son valores muy seguros, quedando muy poco expuestos a las repercusiones negativas causadas por crisis o enfriamiento de la economía y el consumo en general. Esta exigencia ha permitido al emisor tener siempre una ocupación del 100% en la totalidad de su portfolio, confirmando así que las inversiones realizadas en dichas ubicaciones en el pasado han sido acertadas. Para el equipo directivo y Consejo de Administración de la Sociedad, una buena localización siempre estará ocupada por un buen arrendatario.

La compañía posee a día de hoy 5 activos en Barcelona y 1 en Santander. En la actualidad está analizando nuevas oportunidades de inversión en Madrid, Bilbao y San Sebastián, cumpliendo, todas ellas, el requisito de ubicación estratégica.

Bajo esta premisa, la Sociedad ha definido su estrategia de inversión con el objetivo de ser reconocida como la SOCIMI del mercado español con los mejores activos de uso comercial ubicados en los mejores ejes de España, garantizando al potencial inversor de la SOCIMI la máxima seguridad y estabilidad a su inversión.

La Compañía tiene como política de financiación limitar la financiación externa vinculada a nuevas adquisiciones hasta un máximo del 60% del valor tasación del activo a adquirir (excluidas las dos líneas de crédito actualmente concedidas por Bankinter y/o Abanca). Dicha financiación externa se instrumentaliza a través de préstamos con garantía hipotecaria con entidades financieras de reconocido prestigio. El importe pendiente hasta completar el 100% del valor de la transacción se satisfará con cargo a los fondos propios de la Compañía o en su caso, con cargo al saldo disponible de alguna de las dos líneas de crédito actualmente concedidas por Bankinter y/o Abanca, en cuyo caso la financiación podría alcanzar el 100% del precio de compra del activo.

1.7.2. Ventajas competitivas del Emisor

Tander es una SOCIMI, cuyos principales accionistas últimos son propietarios del Grupo Inmobiliario Première Alliance. Este grupo tiene su sede en la ciudad de Montreal (Canadá) y está presente en Canadá, Francia y España.

A lo largo de los años, Première Alliance y sus compañías afiliadas han alcanzado un volumen de inversión y gestión de más de 2.800 activos de uso residencial. Actualmente el grupo es propietario y gestiona más de 350 activos de uso residencial, 5.800 m² de locales comerciales y 5.300 m² de oficinas. La división de promociones inmobiliarias de grupo está actualmente desarrollando 20.000m² de activos de uso residencial.

El fundador, empezó su carrera en el sector inmobiliario en los años 1960. Junto con los actuales accionistas, suman más de 50 años de experiencia y una dilatada trayectoria profesional en este sector. Los accionistas ofrecen al grupo una sólida y contrastada experiencia en la toma de decisiones inmobiliarias, así como una excelencia contrastada en la gestión del portfolio.

Cabe destacar que los socios y el fundador de la Compañía ocupan cargos de dirección general, por lo que tienen una implicación directa en la gestión diaria del portfolio. Su compromiso también está muy presente en la toma de decisiones de inversión o desinversión.

Con el objetivo de ofrecer mayor seguridad al nuevo accionista de Tander, los socios del grupo han procedido a modificar el órgano de administración de la Compañía y constituir un Consejo de Administración en el que además de los 2 Directores Generales del grupo, el Consejo está integrado por 3 profesionales, todos ellos con una contrastada experiencia en el sector inmobiliario español. De esta manera, las decisiones estratégicas de inversión, desinversión y financiación entre otras, son validadas y consensuadas por expertos en el mercado inmobiliario local español.

Por todo ello, la Sociedad tiene una gestión propia, eliminando los riesgos derivados de la externalización de la gestión de la cartera de inmuebles por parte de un tercero no accionista.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Tander no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente, licencia o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos, etc.)

1.9.1. Diversificación a nivel de ingresos y geográfica

A 30 de junio de 2017, los ingresos derivados de arrendamientos ascendieron a 1,6 millones de euros, representando un 32,1% los provenientes del edificio ubicado en Caspe 6-20, seguido del local comercial ubicado en Paseo de Gracia 27, que representó un 28,5% del total. A continuación, se incluye el desglose de los ingresos por arrendamientos en los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2015 y 2016:

	30/06/2017		31/12/2016		31/12/2015	
	€ miles	%	€ miles	%	€ miles	%
Caspe 6-20	518	32,1%	1.035	32,5%	1.062	43,7%
Paseo de Gracia 27	459	28,5%	904	28,4%	936	38,6%
Paseo de Gracia 15	384	23,8%	775	24,4%	n.a.	-
Vía Laietana 47	228	14,1%	466	14,7%	430	17,7%
Travessera Gracia 171	23	1,4%	n.a.	-	n.a.	-
Total	1.611	100%	3.180	100%	2.427	100%

Por su parte, desde el punto de vista de la diversificación geográfica, cabe destacar que los inmuebles a las fechas mencionadas anteriormente se encuentran, en su totalidad, ubicados en Cataluña. Con fecha diciembre de 2017, la Sociedad adquirió un local comercial en Cantabria (Santander).

Por otro lado, a efectos meramente informativos, y aunque no se consideren clientes relevantes para el nivel de ingresos de la Sociedad, se deja constancia de que la Sociedad tiene suscritos dos contratos de prestación de servicios con terceros para el desempeño de las funciones de gestión de determinadas propiedades sitas en Francia que no son titularidad de Tander (ver apartado 1.16 del presente Documento Informativo). Dicha prestación de servicios generó unos ingresos a 30 de junio de 2017 registrados en el epígrafe “otros ingresos de explotación” por importe de 56 miles de euros.

1.9.2. Diversificación a nivel de gastos

En relación con el grado de concentración de proveedores, cabe resaltar que no existe ningún contrato relevante con un proveedor, ni dependencia alguna de ninguno de ellos, siendo los servicios contratados con terceros los correspondientes, principalmente, a abogados, auditores y valoradores. Reseñar que durante el ejercicio 2015 y 2016 la gestión de los activos estaba externalizada en Drago Capital y facturó un total de 122 miles y 91 miles de euros, respectivamente -dicho contrato finalizó el pasado 31 de enero de 2017-.

1.10. Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios 2015, 2016 y ejercicio en curso

Durante los ejercicios 2015 y 2016, la Sociedad no llevó a cabo ninguna inversión. El activo incorporado al portfolio de Tander en 2016, ubicado en Paseo de Gracia 15, fue consecuencia de la fusión por absorción de Found Inversiones 2014, S.L.U.

Durante el ejercicio en curso, el 9 de enero de 2017, la Sociedad adquirió a la sociedad Fincas Biniarroga Vell, S.L.U. el edificio ubicado en Travessera de Gracia 171 en Barcelona, por importe de un millón de euros (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

Durante el ejercicio en curso, el 5 de diciembre de 2017, la Sociedad adquirió a un grupo familiar a un local comercial situado en Calle Calvo Sotelo 14 en Santander, por importe de siete millones ciento cincuenta mil euros (ver apartado 1.6.1 del presente Documento Informativo).

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A fecha del presente Documento Informativo no hay inversiones comprometidas.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con filiales y únicamente es titular de manera directa de 5 inmuebles localizados en Barcelona y 1 en Santander.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente, ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

A continuación se detalla la cuenta de resultados a 30 de septiembre de 2017 la cual no ha sido sometida a revisión limitada ni auditoría. Asimismo, dicha información financiera se compara

con la existente a 30 de septiembre de 2016, la cual tampoco ha sido sometida a revisión limitada ni auditoría.

<i>Miles de Euros</i>	30/09/2017	30/09/2016
Importe neto de la cifra de negocios	2.414	1.820
Otros ingresos de explotación	83	0
Gastos de personal	-191	-1
Otros gastos de explotación	-250	-242
Amortización del inmovilizado intangible	-363	-282
Otros resultados	0	-196
Resultado de explotación	1.693	1.099
Ingresos financieros	7	292
Gastos financieros	-717	-699
Resultado antes de impuestos	983	692
Impuesto sobre beneficios	0	-48
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	983	644

A continuación se analizan las principales variaciones identificadas:

Importe neto de la cifra de negocios

Corresponde a la actividad ordinaria de la Sociedad, es decir, los ingresos percibidos por arrendamiento de los activos inmobiliarios. Las magnitudes financieras comparadas no contemplan el mismo perímetro de inmuebles todos los meses ya que como resultado de la fusión de septiembre 2016, entró en el perímetro de la Sociedad el activo localizado en Paseo de Gracia, 15, que durante los nueve meses de 2017 ha generado una renta de, aproximadamente, 576 miles de euros.

Otros ingresos de explotación

Corresponden a los dos contratos de prestación de servicios suscritos con terceros para el desempeño de las funciones de gestión de determinadas propiedades sitas en Francia que no son titularidad de Tander (ver apartado 1.16 del presente Documento Informativo).

Gastos de personal

Los 4 empleados actuales se incorporaron a la Sociedad entre octubre y diciembre de 2016, por lo que en dicho ejercicio prácticamente no se devengó gasto.

Ingresos financieros

Ingresos existentes a 30 de septiembre de 2016 derivados de la financiación que tenía concedida Tander a Found Inversiones 2014, S.L.U. Dichos ingresos por intereses se eliminaron como consecuencia de la fusión a cierre de dicho ejercicio.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.14.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

No aplica.

1.14.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

No aplica.

1.14.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

No aplica.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 21 a 25 de los estatutos sociales regulan el régimen del órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) *Estructura del órgano de administración*

Desde el 5 de abril de 2017, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por cinco (5) miembros, cuyos cargos fueron reelegidos el 2 de noviembre de 2017, en virtud de decisión del Socio Único elevada a público el 17 de noviembre de 2017 ante el Notario de Barcelona, D. Camilo J. Sexto Presas, con el número 3.313 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de Barcelona el 12 de diciembre de 2017 al Tomo 44.527, Folio 106, Hoja 441.215 e inscripción 16ª.

b) *Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 22 de los estatutos sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) *Composición*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de los estatutos sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El consejo de administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cinco (5) miembros:

Miembro	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
D. Antoine Chawky	Presidente	2 de noviembre de 2017	Dominical
D. Cono Andre Mea	Vocal	2 de noviembre de 2017	Dominical
D. Mario Alexander Chisholm	Vocal	2 de noviembre de 2017	Independiente
D. Pablo Gómez-Almansa Plaza	Vocal	2 de noviembre de 2017	Independiente
D. Sergi Mirapeix Moreno	Vocal	2 de noviembre de 2017	Ejecutivo

El secretario no consejero es D. Juan José Berdullas Pomares y el vice-secretario no consejero es D. Daniel González Pila, nombrados, ambos, el 2 de noviembre de 2017.

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(a) *Antoine Chawky*. Cargo: Presidente.

Cofundador de Première Alliance (anteriormente MadiKap Group), donde ha trabajado como Director Financiero y Director General, siendo responsable de 3.000 activos residenciales, 20.000 m² de activos industriales, oficinas e inmuebles comerciales. La plantilla de Première Alliance asciende a 40 empleados en Canadá y Europa y cuenta con

un portfolio de 400 millones de dólares canadienses. Adicionalmente, fue Controller Financiero en Acmon. Comenzó su carrera como auditor en Deloitte.

Licenciado en Comercio por la Universidad McGill en 1976. Cuenta con el título de *Certified Professional Accountant (CPA)*.

- (b) *Cono André Méa*. Cargo: Vocal del Consejo de Administración.

Máximo responsable de los aspectos financieros del grupo Première Alliance-hipotecas, refinanciación, asunto tributarios así como la elaboración del plan de viabilidad de necesidades de tesorería relativo a todo el portfolio del grupo-. En 1996 se incorporó a Première Alliance como Controller Financiero, siendo nombrado Director Financiero en el año 2000. Comenzó su carrera profesional como auditor en MNP LLP.

Licenciado en Comercio por la Universidad de Concordia y en Contabilidad Pública por la Universidad de McGill. Ostenta el título de *Certified Professional Accountant (CPA)*.

- (c) *Mario Alexander Chisholm*. Cargo: Vocal del Consejo de Administración.

Socio y fundador de UNIQ Residential & SVS Real Estate, compañía dedicada al desarrollo inmobiliario. Adicionalmente es socio inversor de Urban Input, S.L. (Commercial Real Estate). En Sandman Ventures Real Estate actúa como inversor, asesor financiero y *asset manager* en asuntos relacionados con transacciones inmobiliarias internacionales. Antes de fundar sus propias compañías, inició su carrera profesional en Benson Elliot, asesorando y gestionando proyectos de desarrollo inmobiliario en España y Hungría. Previamente en Goldman Sachs International, estuvo en el departamento de Real Estate y en Citigroup Global Markets LTD como analista en el sector inmobiliario.

Licenciado en Ciencias Económicas *cum laude* y Master en Económicas y Econometría por la Universidad de Manchester. Es miembro de los Consejos de UNIQ Residential (promotora española), NorthStar Realty Corp (Nueva York REIT), EnergyDeck Ltd (plataforma de tecnología verde relacionados con el sector inmobiliario), Lavalockers SL, y Tander.

- (d) *Pablo Gómez Almansa*. Cargo: Vocal del Consejo de Administración.

Director de inversiones de Arcano desde 2015. Anteriormente trabajó en CBRE como Director de Inversiones en Barcelona durante 3 años, siendo responsable del departamento de inversión logístico y miembro adjunto a la dirección de *Capital Markets*. Parte de su desarrollo profesional dentro de CBRE se llevó a cabo en Londres donde fue el responsable, dentro del equipo de *Capital Markets*, del departamento *cross border* para Reino Unido y Europa, asesorando en múltiples transacciones y ejecutando operaciones en los principales mercados internacionales. Inició su trayectoria profesional

en JLL España. Durante su trayectoria profesional ha asesorado transacciones que totalizan más de 6 billones de euros.

Es licenciado en económicas por el Colegio Universitario de Estudios Financieros (CUNEF), con especialización en dirección financiera. Tiene un master en Gestión de Patrimonios y Asesoría Financiera en Options & Futures Institute IEB (Institute of Advanced Finance). Adicionalmente es miembro de EFPA España desde 2002 y cuenta con la acreditación EFA (European Financial Advisor).

- (e) *Sergi Mirapeix Moreno*. Cargo: Vocal del Consejo de Administración.

Director General de la Sociedad desde 2016. Anteriormente trabajó como *Senior Asset Manager* en GE Capital Real Estate, siendo el responsable de un portfolio de oficinas y logística valorado en 180 millones de euros y asumiendo la posición de responsable de la política de sostenibilidad del portfolio integrado en la plataforma de GE Capital Real Estate implementando en España las políticas de sostenibilidad aprobadas a nivel europeo. También asumió el cargo de *Asset Manager* en España para el proyecto “The Kesington Project” (venta del portfolio de GE Capital Real Estate Europe). En 2009 fundó Efentia, compañía especializada en la certificación y eficiencia energética de edificios, auditorías energéticas y desarrollo de proyectos de ingeniería para mejorar el comportamiento energético de edificios. Antes de fundar su compañía, trabajó en Urban Input, Aguirre Newman y KPMG.

Licenciado en Derecho, cuenta con un Master en Fiscalidad por ESADE Business & Law y un Master en Sales Management por EADA.

- (f) *Juan José Berdullas Pomares*. Cargo: Secretario no Consejero.

Socio del departamento de Derecho Inmobiliario de J & A Garrigues, S.L.P. Está especializado en los sectores de inversión en activos inmobiliarios o con subyacente inmobiliario, financiación inmobiliaria y todos aquellos aspectos relacionados con la actividad de los fondos de inversión del sector, incluyendo desde aspectos contractuales a regulatorios. Su experiencia incluye el asesoramiento en todo tipo de operaciones inmobiliarias así como la asistencia en el diseño e implementación de operaciones complejas con subyacente inmobiliario. Es miembro del Colegio de Abogados de Barcelona, del Colegio de Abogados del Estado de Nueva York y de la American Bar Association. Pertenece también a la Asociación de Becarios de La Caixa y la Asociación de Antiguos Alumnos de la Universidad de Columbia. Adicionalmente, es Intérprete Jurado (inglés) del Ministerio de Asuntos Exteriores.

Licenciado en Derecho por la Universidad de Granada y en Traducción e Interpretación por la Universidad de Granada (Becario de la Universidad de California en la Universidad de California Santa Bárbara). Tiene un Master of Law (LLM) por la Universidad de Columbia.

(g) *Daniel González Pila*. Cargo: Vice-secretario no consejero.

D. Daniel González Pila es licenciado por la Universidad de Barcelona, Máster en Derecho Internacional de los Negocios por Esade y miembro del Colegio de Abogados de Barcelona. Asociado principal en J & A Garrigues, S.L.P., cuenta con una experiencia de 11 años en los cuales ha asesorado en diversas operaciones en el ámbito financiero y bancario, mercado de capitales y societario, tanto a nivel nacional como europeo. Asimismo, ocupa el cargo de secretario o vice-secretario no consejero en otras sociedades pertenecientes a multinacionales o participadas por fondos de inversión con presencia en España.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 de los estatutos sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no serán retribuidos. Sin perjuicio de lo anterior, los miembros del órgano de administración serán reembolsados por gastos ordinarios y usuales de viaje, estancia y manutención en que se incurran como consecuencia de su asistencia a las reuniones del mismo. Asimismo, cuando un miembro del órgano de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, en caso de que se le retribuya por el desempeño de sus funciones ejecutivas será de aplicación lo previsto en el artículo 249 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "**Ley de Sociedades de Capital**").

Se hace constar asimismo que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo como consejeros de la Sociedad.

Asimismo, resaltar que la Sociedad no cuenta con contratos de alta dirección.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A 30 de septiembre de 2017 la plantilla total asciende a 6 empleados, 4 de ellos ubicados en Barcelona (3 mandos intermedios y 1 encargado de la administración) y 2 en Francia (mandos intermedios). El número medio de empleados durante el ejercicio terminado el 30 de junio de 2017 ascendió a 6 empleados.

Los 2 empleados ubicados en Francia desarrollan las funciones por las que la Sociedad está contratada como gestora de determinadas propiedades sitas en Francia, que no son titularidad de Tander, en virtud de dos contratos de gestión suscritos el 1 de diciembre de 2016.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con un accionista, Gadina Inc, que ostenta una participación significativa (superior al 5% del capital social), concretamente del 95,38%.

La Sociedad cuenta con un total de 28 accionistas minoritarios (participación inferior al 5%) con una participación valorada en 2.003.787,50 euros. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB.

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad:

Accionista	Nº acciones	Participación	Valor (euros) *
Gadina Inc	5.000.000	95,38%	47.500.000,0
28 accionistas minoritarios	210.925	4,02%	2.003.787,5
Autocartera	31.180	0,59%	296.210,0
Total	5.242.105	100%	49.799.998

() Considerando el precio de referencia establecido de 9,5 euros por acción -ver apartado 0 y 1.6.5 del presente Documento Informativo-*

Los accionistas indirectos últimos de Gadina Inc, son D. Jean Sylvere, D. Cono André Mea (consejero de la Sociedad) y D. Antoine Chawky (consejero de la Sociedad) con unas participaciones en el capital social de la misma del 51,0%, 24,5% y 24,5%, respectivamente (a su vez accionistas del grupo inmobiliario canadienses Première Alliance). Consecuentemente, D. Jean Sylvere, D. Cono André Mea y D. Antoine Chawky ostentan una participación indirecta en el capital social de Tander de 48,64%, 23,37% y 23,37%, respectivamente.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene

la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

A continuación, se ha considerado operación significativa toda aquella cuya cuantía que supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad, en base a los estados financieros intermedios sujetos a revisión limitada a 30 de junio de 2017, al ejercicio anual auditado finalizado a 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio anual auditado finalizado a 31 de diciembre de 2015:

<i>Miles de Euros</i>	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	1.611	3.180	2.427
Fondos propios	22.966	23.173	15.023
1% Importe neto de la cifra de negocios	16	32	24
1% Fondos Propios	230	232	150

1.18.1.1 Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

1.18.1.2 Operaciones realizadas con administradores y directivos

La Sociedad tiene suscritos sendos contratos de prestación de servicios con los consejeros D. Antoine Chawky y D. Cono Andre Mea, ambos de fecha 1 de mayo de 2017, en virtud de los cuales los referidos consejeros prestan a la misma servicios de consultoría y asesoría en materias financieras, contables, de análisis de inversiones, de recursos humanos y, en general, de apoyo a la gestión del negocio. La remuneración establecida por la prestación de dichos servicios asciende a 24 miles de euros anuales.

De conformidad con el artículo 228 de la Ley de Sociedades de Capital, la suscripción de dichos contratos fue ratificada por el consejo de administración de la Sociedad de fecha 17 de julio de 2017, absteniéndose de la votación de la suscripción de sus respectivos contratos, los Sres. Chawky y Mea.

1.18.1.3 Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones (no gasto de los periodos devengados) durante los seis primeros meses de 2017 y los ejercicios 2016 y 2015, así como la naturaleza de dicha vinculación son las siguientes:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Pago de intereses de los préstamos	260	791	1.238
Honorarios de gestión	0	0	177
Pago de dividendos	900	0	0
Total	1.160	791	1.415

Se incluyen como partes vinculadas a 8275998 Canada Inc., 6036821 Canada Inc., Found Inversiones 2014, S.L.U. (actualmente absorbida por Tander), Golma Investments 2016, S.L.U. y Phoenix Alliance Finance Inc., por estar relacionada con el socio único Gadina Inc. El detalle de los saldos es el siguiente (ver apartado 1.19.2 del presente Documento Informativo para ampliar la información):

Junio 2017

<i>€ miles</i>	Deudor	Acreedor
Largo plazo		
<i>Golma Investments 2016, S.L.U</i>	1270	0
<i>Phoenix Alliance Finance Inc</i>	0	22.902
Corto plazo		
<i>Intereses préstamo Phoenix Alliance Finance</i>	0	302

2016

<i>€ miles</i>	Deudor	Acreedor
Largo plazo		
<i>8275988 Canada Inc</i>	0	22.902
Corto plazo		
<i>Intereses préstamo Canada Inc</i>	0	163

2015

<i>€ miles</i>	Deudor	Acreeedor
Largo plazo		
<i>8275988 Canada Inc</i>	0	22.902
<i>Found Inversiones 2014, S.L.</i>	9.398	0
Corto plazo		
<i>Intereses préstamo Canada Inc</i>	0	195

Asimismo, respecto al préstamo referido en el apartado 1.6.5.1 (B) del presente Documento Informativo, de fecha 29 de junio de 2017, concedido por la Sociedad a favor de Golma Investments 2016, S.L.U. por un importe de 1,3 millones de euros y con vencimiento el 31 de mayo de 2018, las sociedades 8275998 Canada Inc., 6036821 Canada Inc. comparecieron como garantes del mismo.

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera de Tander a 30 de junio de 2017 así como de los ejercicios 2016 y abreviada de 2015 incluida en este apartado (ver Anexo II, III y IV respectivamente, del presente Documento Informativo), ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales e intermedios sujetos a revisión limitada y auditados por Mazars, conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010.

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de resultados de Tander, describiendo las variaciones más significativas:

A) Balance de situación (30/06/2017 - 31/12/2016 - 31/12/2015)

Activo

<i>Miles de Euros</i>	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Inmovilizado intangible	1	1	0
Inmovilizado material	16	117	0
Inversiones Inmobiliarias	51.962	51.131	35.287
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0	0	9.398
Inversiones financieras a largo plazo	486	486	348
Activo no corriente	52.465	51.735	45.033
Existencias	0	0	2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	132	81	11
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.270	0	0
Inversiones financieras a corto plazo	0	0	0
Periodificaciones a corto plazo	1	14	12
Efectivo y equivalente al efectivo	155	1.660	993
Activo Corriente	1.559	1.755	1.017
TOTAL ACTIVO	54.024	53.490	46.050

1) Inversiones Inmobiliarias

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

Durante los seis primeros meses de 2017 y los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas a excepción de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios.

Los movimientos habidos han sido los siguientes:

30 de junio de 2017

<i>€ miles</i>	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Coste</u>			
Saldo inicial 01/01/2017	33.197	19.306	52.502
Entradas por combinaciones de negocios	0	0	0
Entradas por ampliaciones o mejoras	483	489	972
Traspasos	50	50	100
Salidas, bajas o reducciones	0	0	0
Saldo final 30/06/2017	33.729	19.845	53.574
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo inicial 01/01/2017	0	-1.372	-1.372
Dotaciones	0	-241	-241
Traspasos	0	0	0
Salidas, bajas o reducciones	0	0	0
Saldo final 30/06/2017	0	-1.612	-1.612
Valor neto contable	33.729	18.233	51.962

El 9 de enero de 2017, la sociedad compró a Finques Biniarroga Vell, S.L.U., el local comercial situado en Travessera de Gracia, 171, de Barcelona

A 30 de junio de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna.

31 de diciembre de 2016

<i>€ miles</i>	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Coste</u>			
Saldo inicial 01/01/2016	21.026	15.584	36.610
Entradas por combinaciones de negocios	11.272	4.620	15.892
Entradas por ampliaciones o mejoras	0	0	0
Traspasos	899	-899	0
Salidas, bajas o reducciones	0	0	0
Saldo final 31/12/2016	33.197	19.306	52.502
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo inicial 01/01/2016	0	-1.324	-1.324
Dotaciones	0	-470	-470
Traspasos	0	0	0
Salidas, bajas o reducciones	0	423	423
Saldo final 31/12/2016	0	-1.372	-1.372
Valor neto contable	33.197	17.934	51.131

La entrada por combinación de negocio que tuvo lugar durante el 2016 corresponde a la fusión por absorción entre Tander (sociedad absorbente) y Found Inversiones 2014, S.L.U. (sociedad absorbida), inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de noviembre de 2016. El 14 de noviembre de 2016 dicha sociedad adquirió a Boyser, S.L. un local comercial situado en Paseo de Gracia, 15, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

31 de diciembre de 2015

<i>€ miles</i>	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Coste</u>			
Saldo inicial 01/01/2015	21.026	15.584	36.610
Entradas por combinaciones de negocios	0	0	0
Entradas por ampliaciones o mejoras	0	0	0
Trasposos	0	0	0
Salidas, bajas o reducciones	0	0	0
Saldo final 31/12/2015	21.026	15.584	36.610
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo inicial 01/01/2015	0	-774	-774
Dotaciones	0	-549	-549
Trasposos	0	0	0
Salidas, bajas o reducciones	0	0	0
Saldo final 31/12/2015	0	-1.324	-1.324
Valor neto contable	21.026	14.260	35.287

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos de las inversiones inmobiliarios al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, por lo que no se han realizado corrección valorativa alguna en ninguno de los ejercicios.

A 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, no existe ningún bien totalmente amortizado.

Con anterioridad, la Sociedad llevó a cabo las siguientes 3 adquisiciones:

- El 30 de mayo de 2013, la Sociedad compró a Longshore, S.L. el edificio situado en Caspe 6-20, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 15 de julio de 2013, la Sociedad compró a ISC Fresh Water Investment, S.L. el local comercial situado en Via Laietana, 47, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 28 de octubre de 2013, la Sociedad compró a Urban Meeting, S.L. un local comercial situado en Paseo de Gracia, 27, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

2) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y corto plazo

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad concedió un crédito a la empresa del grupo a Found Inversiones S.L., por importe de 9 millones de euros, que quedó cancelado por confusión como resultado de la fusión llevada a cabo en 2016 entre Tander y dicha sociedad.

Con fecha 29 de junio de 2017, la Sociedad concedió un crédito a una empresa del grupo, Golma Investments 2016, S.L.U. por un importe de 1,3 millones de euros, con vencimiento el 31 de mayo de 2018 y remunerado a un tipo de interés variable referido al Euribor más un diferencial del 2,25%.

3) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

La composición de los activos financieros es la siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017		2016		2015	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes						
<i>Créditos a empresas del grupo a largo plazo</i>	0	0	0	0	9.398	9.398
<i>Fianzas</i>	486	486	486	486	348	348
Total	486	486	486	486	9.746	9.746
Activos financieros corrientes						
<i>Créditos a empresas del grupo a corto plazo</i>	1.270	1.270	0	0	0	0
<i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	115	115	64	64	10	10
<i>Inversiones financieras a corto plazo</i>	0	0	0	0	0	0
Total	1.385	1.385	64	64	10	10

Las fianzas a largo plazo corresponden con las fianzas de los inmuebles que posee en Barcelona. La Sociedad ha subrogado las fianzas del antiguo propietario de Incasòl, organismo autonómico correspondiente de gestión de fianzas.

A 30 de junio de 2017, los activos financieros corrientes se componen de la partida de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por un importe de 115 miles de euros (64 miles de euros en 2016). Este importe corresponde, principalmente, a la linealización de rentas a lo largo de la duración de los contratos por un importe de 57 miles de euros y a la facturación de servicios accesorios pendientes de cobro por 56 miles de euros.

4) Efectivo y equivalente al efectivo

La composición de este epígrafe es la siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Cuentas corrientes a la vista	155	1.660	993
Total	155	1.660	993

La variación experimentada por este epígrafe durante 2017 obedece al pago no recurrente, principalmente, del dividendo por importe bruto de 900 miles de euros y neto de 729 miles de euros (tras la retención fiscal del 19% aplicada en España) y al desembolso pendiente de 970 miles de euros por la compra del inmueble localizado en Travessera de Gracia 171.

Pasivo

<i>Miles de Euros</i>	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Capital	3.670	3.670	3.670
Prima de emisión	17.966	17.966	11.001
Reservas	637	352	64
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0	0	-238
Resultado del periodo	693	1.185	526
Patrimonio neto	22.966	23.173	15.023
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	6.959	6.443	6.627
Otros pasivos a largo plazo	502	502	348
Deudas con empresas del grupo y asociadas	22.902	22.902	22.902
Pasivo no corriente	30.363	29.847	29.877
Provisiones a corto plazo	0	0	28
Deudas con entidades de crédito	13	14	576
Deudas con empresas del grupo y asociadas	302	163	195
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	380	294	352
Pasivo corriente	695	470	1.150
TOTAL PASIVO	54.024	53.490	46.050

1) Capital

El capital social a 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 estaba representado por 3.670.000 participaciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio único Gadina INC. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

El 2 de noviembre de 2017, a la vez que se transformaba la Sociedad en sociedad anónima, Gadina INC decidió aumentar el capital social de Tander, mediante capitalización de parte de la prima de emisión, hasta alcanzar los 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones, acumulables e indivisibles, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.000.000, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista único. Todas las acciones gozan de los mismos derechos y obligaciones establecidas en la ley y en los estatutos.

El 24 de noviembre de 2017, el Accionista Único a la fecha decidió aumentar nuevamente el capital social de la Sociedad, por importe de 242.105 euros, quedando fijado en 5.242.105 euros y representado por 5.242.105 acciones, acumulables e indivisibles, de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 5.242.105, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista único. El Accionista Único renunció a su derecho de suscripción preferente y todas las nuevas acciones fueron suscritas y desembolsadas por 6036821 Canada Inc.

Sin perjuicio de lo anterior, 6036821Canada Inc. ha vendido entre el 1 y 15 de diciembre de 2017 todas las acciones adquiridas en el marco del aumento de capital social referido en el párrafo anterior a (i) la propia Sociedad para que ésta a su vez ponga 15.790 acciones a disposición del proveedor de liquidez y las otras las venda a inversores minoritarios; y (ii) a determinados inversores minoritarios; todo ello para dar cumplimiento a las exigencias y requisitos de incorporación de las acciones en el MAB.

2) Prima de emisión

A 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la partida de prima de emisión de la Sociedad era de 17,9 millones de euros (11,0 millones de euros a 31 de diciembre de 2015), de los cuales 6,9 millones de euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.U.

3) Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros es la siguiente:

30 de junio de 2017

<i>€ miles</i>	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo	22.902	7.461	30.363
Deudas con entidades de crédito	0	6.959	6.959
Préstamo de accionistas	22.902	0	22.902
Fianzas recibidas a largo plazo	0	502	502
Otras cuentas a pagar	302	30	332
Acreedores varios	0	18	18
Deudas con entidades de crédito	0	13	13
Deudas con grupo	302	0	302
Total	23.204	7.491	30.695

2016

<i>€ miles</i>	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo	22.902	6.945	29.847
Deudas con entidades de crédito	0	6.443	6.443
Préstamo de accionistas	22.902	0	22.902
Fianzas recibidas a largo plazo	0	502	502
Otras cuentas a pagar	163	137	299
Acreedores varios	0	123	123
Deudas con entidades de crédito	0	14	14
Deudas con grupo	163	0	163
Total	23.065	7.081	30.146

2015

<i>€ miles</i>	Deudas con empresas del grupo y asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo	22.902	6.975	29.877
Deudas con entidades de crédito	0	6.627	6.627
Préstamo de accionistas	22.902	0	22.902
Fianzas recibidas a largo plazo	0	348	348
Otras cuentas a pagar	195	586	781
Acreedores varios	0	10	10
Deudas con entidades de crédito	0	576	576
Deudas con grupo	195	0	195
Total	23.097	7.560	30.657

► Deudas con empresas del Grupo

Dentro de este epígrafe la Sociedad registra tres préstamos con una sociedad vinculada con el accionista de la Sociedad, Phoenix Alliance Finance Inc., los cuales devengan un interés variable referido al Euribor más un diferencial, tal y como se relaciona a continuación:

- Préstamo por el activo situado en Via Laietana 47 por importe de 4,4 millones de euros
 - o Tramo A de 3,5 millones de euros: Eur + 3,75%
 - o Tramo B de 0,9 millones de euros: Eur + 4,50%
- Préstamo por el activo situado en C/ Caspe 6-20, por importe de 7,6 millones de euros
 - o Tramo A de 6 millones de euros : Eur + 3,45%
 - o Tramo B de 1,6 millones de euros: Eur + 4,70%
- Préstamo por el activo situado en Paseo de Gracia 27, por importe de 10,9 millones de euros
 - o Tramo A de 8,6 millones de euros: Eur + 3,00%
 - o Tramos B de 2,3 millones de euros: Eur + 3,50%

El vencimiento de cada uno de los préstamos era de cinco años desde su formalización. A fecha 1 de enero de 2017, se firmaron varias adendas a los mencionados contratos de préstamo estableciendo un nuevo periodo de vencimiento, el cual queda fijado para los tres préstamos al 22 de octubre de 2020. El importe de los intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 163 miles de euros (195 miles de euros en el ejercicio 2015) y se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas con empresas del Grupo y asociadas” dentro del pasivo corriente.

► Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe, la Sociedad registra el importe dispuesto de una línea de crédito concedida por la entidad bancaria Bankinter en fecha 14 de noviembre de 2016, de un importe máximo de 17 millones de euros. Este crédito devenga un tipo de interés variable referido al Euribor más un diferencial del 1,75%, para un tramo del importe dispuesto, y referido al Libor más un diferencial del 1,75%, para otro de los tramos. Las disposiciones de este crédito deben quedar

totalmente amortizadas el 1 de diciembre de 2031, estableciéndose una serie de amortizaciones parciales a contar del 1 de diciembre de 2020, que van incrementando desde los 426 miles de euros iniciales a los 2.769 miles de euros finales el 1 de diciembre de 2031.

En 2017, para financiar la compra del activo localizado en la ciudad de Santander, la Sociedad dispuso de esta línea de crédito. A 8 de diciembre de 2017, el importe dispuesto de la mencionada línea de crédito asciende a 14,9 millones de euros.

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

En 2015, el importe registrado en este epígrafe correspondía a un préstamo hipotecario recibido de la entidad bancaria Bankinter por un importe de 8 millones de euros, que se firmó el 13 de noviembre de 2014. Este préstamo fue firmado con un plazo de amortización de 144 meses, hasta el 13 de noviembre de 2026. Dicho préstamo ha sido cancelado en 2016 para dar lugar a la póliza de crédito mencionada anteriormente.

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento a 30 de junio de 2017 es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Hasta 1 año	13	14	576
Entre 1 y 5 años	1.066	1.066	2.547
Más de 5 años	5.894	5.377	4.079
Total	6.972	6.457	7.202

Adicionalmente, tal y como se ha comentado en el apartado 1.4. del presente Documento Informativo, el 7 de noviembre de 2017 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con Abanca Corporación Bancaria, S.A. (en adelante “ABANCA”) por importe de 4.000.000 euros y vencimiento el día 1 de diciembre de 2033. El préstamo se amortiza en 192 cuotas mensuales computados a partir del 1 de diciembre de 2017, dividido en una primera fase de carencia de amortización, que finalizará el día 30 de noviembre de 2018. Finalizada la fase de carencia, la devolución del capital se efectuará mediante una primera entrega, el 1 de marzo de 2019, y 59 entregas consecutivas trimestrales. El préstamo devenga unos intereses al tipo nominal anual del 2,75% fijo. El préstamo podrá ser amortizado anticipadamente, siempre que se avise con, mínimo, 5 días de antelación.

La finca de Via Layetana 47 se encuentra bajo garantía hipotecaria de este préstamo.

4) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El desglose de dicho epígrafe es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Acreeedores comerciales y cuentas a pagar			
Acreeedores varios	18	123	10
Pasivos por impuesto corriente	0	0	157
Otras deudas con las Administraciones Públicas	363	171	185
Total	380	294	352

El detalle de los pasivos fiscales es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Pasivos por impuesto corriente	0	0	157
Otras deudas con las Administraciones Públicas	363	171	185
Hacienda pública acreedora por IVA	177	92	125
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	177	62	59
Organismos de la seguridad social	10	17	0
Total	363	171	342

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

B) Cuenta de resultados (30/06/2017 - 31/12/2016 – 31/12/2015)

<i>Miles de Euros</i>	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios	1.611	3.180	2.427
Otros ingresos de explotación	57	0	0
Gastos de personal	-126	-57	0
Otros gastos de explotación	-134	-743	-563
Amortización del inmovilizado intangible	-242	-471	-549
Otros resultados	0	243	0
Resultado de explotación	1.167	2.153	1.314
Ingresos financieros	0	3	348
Gastos financieros	-475	-923	-980
Resultado antes de impuestos	693	1.233	683
Impuesto sobre beneficios	0	-48	-157
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	693	1.185	526

1) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondientes a sus operaciones es las siguientes:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Ingresos arrendamientos inmuebles	1.611	3.180	2.427
Total	1.611	3.180	2.427

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondientes a los seis primeros meses de 2017 y los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 ha sido realizada en el territorio nacional. La totalidad de los ingresos corresponden al arrendamiento de inmuebles.

2) Gastos de personal

La composición de este epígrafe es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Sueldos, salarios ya simulados	101	37	0
Cargas sociales	25	20	0
Total	126	57	0

A 30 de junio de 2017 el número medio de empleados ascendió a 4 empleados (0,64 empleados a 31 de diciembre de 2016, dado que se incorporaron los 4 empleados a finales de dicho mes).

3) Otros gastos de explotación

El detalle de los gastos de explotación es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	99	674	513
Tributos	35	67	51
Otros gastos de gestión corriente	0	1	0
Total	134	743	563

A continuación se desglosa el epígrafe de “servicios exteriores”:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Servicios profesionales independientes	45	405	454
Servicios bancarios	21	168	1
Arrendamientos	15	7	0
Primas de seguros	11	18	13
Reparaciones y conservación	1	22	0
Otros servicios	6	54	45
Total servicios exteriores	99	674	513

La partida “servicios exteriores” incluye a 30 de junio de 2017, principalmente, los servicios profesionales prestados por abogados, auditores y valoradores de los activos; servicios bancarios; el arrendamiento de la oficina; y las primas de seguros.

El gasto incurrido en los seis primeros meses de 2017 es significativamente inferior al de los ejercicios anteriores, principalmente, por los siguiente motivos: i) la gestión de la cartera inmobiliaria estaba externalizada (en 2016 Drago Capital -que finalizó la prestación de sus servicios con fecha 31 de enero de 2017- facturó por ese concepto 91 miles de euros, y en 2015 Drago Capital facturó 122 miles de euros y partes vinculadas facturaron 177 miles de euros -ver apartado 1.18 del Documento Informativo-) ii) operaciones societarias tales como la fusión de 2016 mencionada en el apartado 1.4.2 del Documento Informativo, el análisis y posterior acogimiento al régimen de SOCIMI o los análisis de compras de activos -algunos de ellos, fallidos- (en 2016 servicios de abogados por un importe total de 109 miles de euros y valoradores por 107 miles de euros; en 2015 servicios de abogados por un importe total de 128 miles de euros) ii) cancelación del préstamo existente con Bankinter por 8 millones de euros conllevó una comisión en 2016 de 163 miles de euros.

4) Gastos financieros

El detalle de gastos financieros por las deudas existentes con entidades de crédito y empresas del grupo, es el siguiente:

<i>€ miles</i>	Junio 2017	2016	2015
Intereses por deudas con entidades de crédito	76	165	187
Intereses por deudas con empresas del grupo	399	758	793
Total	475	923	980

1.19.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 (dichas cuentas fueran reformuladas con fecha 28 de febrero de 2017 por los Administradores de la Sociedad) y los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 fueron auditados y sujetos a revisión limitada, respectivamente, por Mazars, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 7 de junio de 2017, 7 de junio de 2017 (cuentas anuales abreviadas reformuladas) y 17 de octubre de 2017, respectivamente, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

Una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, las SOCIMI se encuentran obligadas a distribuir a sus accionistas, en forma de dividendos, el beneficio obtenido en el ejercicio de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, debiendo acordarse su distribución dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión del ejercicio. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

La obligación de distribuir dividendos, descrita en el párrafo anterior, sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. La Sociedad se compromete a realizar tal distribución de conformidad con la Ley de SOCIMI o con la normativa que la desarrolle, modifique o sustituya en cada momento.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en los estatutos sociales, el dividendo podrá ser satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Finalmente, cabe indicar que, de conformidad con el artículo 28º bis de los estatutos sociales, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el consejo de administración de la sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad. En tal caso, el importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente. En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de

bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad

1.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

1.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, considera que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

1.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta que fue aprobado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 26 de octubre de 2017. Dicho Reglamento se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores y que será remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el referido precepto.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Sociedad (www.tanderinversiones.com).

1.23. Factores de riesgo

1.23.1. Riesgos relativos a la financiación

i. Nivel de endeudamiento

La Sociedad, a 30 de septiembre de 2017, tiene una deuda financiera bruta de 7,3 millones de euros y una deuda con empresas de grupo por importe de 23,3 millones de euros (a 30 de junio de 2017 la deuda financiera bruta ascendía a 7,0 millones de euros y la deuda con empresas de grupo a 23,2 millones de euros). Adicionalmente, en noviembre de 2017, la Sociedad suscribió un nuevo préstamo hipotecario por importe de 4 millones de euros. En el caso de que la Sociedad no generase caja suficiente o no consiguiese refinanciar la deuda podría tener dificultad en el

cumplimiento del pago de la misma. Dicho incumplimiento podría tener un efecto negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

ii. Financiación de las nuevas inversiones

En el caso de que la Sociedad no consiga obtener la financiación necesaria para acometer nuevas inversiones, la Sociedad podría tener dificultades para lograr un grado adecuado de cumplimiento del plan de negocio, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

iii. Financiación con tipos de interés variable

A 30 de septiembre de 2017 la Sociedad tiene una deuda financiera con entidades de crédito por importe de 7,3 millones de euros y una deuda con empresas de grupo por importe de 23,3 millones de euros, cuyo nominal está referenciado a tipo variable (a 30 de junio de 2017 la deuda financiera bruta ascendía a 7,0 millones de euros y la deuda con empresas de grupo a 23,2 millones de euros). Los recursos ajenos a tipos de interés variable exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés. Por ello, un incremento en los tipos de interés de mercado incrementaría los gastos financieros de las mencionadas deudas y, en consecuencia, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.2. Riesgos relativos al negocio de la Sociedad y al sector inmobiliario

i. Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los consejeros D. Antoine Chawky, D. Andre Cono Mea, D. Mario Alexander Chisholm y D. Pablo Gómez-Almansa Plaza ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad, tal y como se ha hecho constar en el apartado 1.15.2 del presente Documento Informativo. No obstante, D. Mario Alexander Chisholm y D. Pablo Gómez-Almansa Plaza ejercerían su cargo en su condición de consejeros independientes de la Sociedad.

ii. Concentración de la actividad en determinadas zonas geográficas

A fecha del presente Documento Informativo, 5 de los 6 activos que posee Tander están localizados en Barcelona. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o por condiciones económicas particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

iii. Riesgo de concentración del negocio en España

Según la política de inversión de la Sociedad, la totalidad de su actividad se desarrollará en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la

situación económica del país, e incluso de la situación excepcional de alguna comunidad autónoma como es Cataluña.

Aunque las recientes medidas implementadas por parte del Gobierno español han ayudado a la disminución de la incertidumbre en el mercado de capitales, a fecha del presente Documento Informativo todavía existe cierta incertidumbre sobre el resultado de las tensiones sociales y políticas del país y su eventual impacto en los mercados de capitales y condiciones financieras en España, así como su potencial efecto adverso en el entorno de los negocios, inversiones y economía española en general.

iv. Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos

A fecha del presente Documento Informativo, todos los activos de la Sociedad se encuentran arrendados. En caso de vencimiento anticipado de alguno de los contratos de alquiler vigentes la Sociedad podría tener que mantener activos vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad.

v. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia

A la hora de valorar los activos inmobiliarios CBRE ha asumido, entre otras, hipótesis relativas a la rentabilidad neta inicial exigible a día de hoy a los diferentes activos, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia compañía.

Tras el referéndum del 1 de octubre de 2017, no reconocido por el gobierno de España, en relación a la posible independencia de Cataluña, se está en un periodo de incertidumbre en relación a muchos factores que pueden impactar en el mercado inmobiliario de inversión y de alquiler. Desde la fecha del mencionado referéndum no ha sido posible determinar el efecto de esta decisión en las transacciones en el mercado. Como consecuencia, la probabilidad de que la opinión de CBRE coincida exactamente con el precio alcanzado, en caso de venta, se ve reducida.

Adicionalmente, dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido.

La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravan aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI). En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender

todos los activos a fecha del informe de valoración, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 1,1 millones de euros.

vi. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes

Si alguno de los arrendatarios atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

vii. Riesgos asociados a las valoraciones futuras

La Sociedad, realizará en cada ejercicio valoraciones sobre la totalidad de sus activos a 31 de diciembre. Para realizar las valoraciones de los activos, los expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de cualquier tipo de bien inmueble que se analice en los informes de dichos expertos, podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

viii. Sector altamente competitivo

El sector inmobiliario español es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevos competidores. Los competidores de Tander son tanto empresas nacionales, locales como empresas de ámbito internacional.

Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, afectando negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para la Sociedad. Asimismo, los competidores podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

ix. Relativa iliquidez de los activos inmobiliarios

Las inversiones en activos inmobiliarios son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario del mercado inmobiliario que se ha vivido en los últimos años. A esto se une el hecho

de que la crisis crediticia está dificultando la obtención de financiación para la compra de activos inmobiliarios.

Esta falta de liquidez puede limitar la capacidad para convertir algunos activos en efectivo a corto plazo. En el caso de necesitar liquidar activos, podría llegar a ser necesario reducir sustancialmente el precio de venta de esos activos, incluso por debajo de su valor de coste o de adquisición.

x. Riesgo de daños de los inmuebles

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si bien la Sociedad tiene contratados seguros, si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.23.3. Riesgos sobre las acciones

i. Free-Float limitado

Los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 14/2016 obligan a las SOCIMI que pretendan su incorporación en el Mercado a que accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social sean titulares de un número de acciones correspondientes bien al 25% de las acciones emitidas por la sociedad bien de acciones de un valor estimado de mercado de dos millones de euros. Con objeto de cumplir con los requisitos descritos, 210.925 acciones de la Sociedad que representan un 4,02% del capital social de la Sociedad corresponden al *free-float*, con un valor de 2 millones de euros.

ii. Influencia del actual accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por un accionista mayoritario, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los demás accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la junta general de accionistas y, en particular, en el nombramiento de los miembros del consejo de administración.

iii. Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los estatutos sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los estatutos sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago de dividendos realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los estatutos sociales (gravamen especial), incluso cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

iv. Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

v. Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas, aprobado por la CNMV el 18 de febrero de 2015.

1.23.4. Riesgos regulatorios y fiscales

i. Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Compañía están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y técnicos, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Compañía a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles

y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Compañía.

ii. Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Compañía podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Compañía, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

iii. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres (3) años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La Disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMI establece que podrá optarse por la aplicación del régimen de SOCIMI aun cuando no se cumplan determinados requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, esto es, antes del 12 de septiembre de 2018.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del IS a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

iv. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

El 2 de noviembre de 2017, mediante decisión del Socio Único de la Sociedad en ese momento, se acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de Tander, representativas de su capital social, en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Tander está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.242.105 euros, representado por 5.242.105 acciones de un (1) euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

En el momento de incorporación al MAB la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 14/2016 dado que existen 28 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5% que poseen 210.925 acciones cuyo valor estimado, en base al precio de referencia fijado es de 2.003.787,50 euros. El precio de referencia por acción, acordado por el Consejo de Administración de la Sociedad, asciende a 9,50 euros siendo el número total de acciones de la Sociedad de 5.242.105.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 28 de diciembre, la Ley de SOCIMI (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), la Ley de Sociedades de Capital y la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los estatutos sociales o en la normativa aplicable vigentes:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.19.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la junta general de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de la Compañía.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia, el artículo 16 de los estatutos sociales establece que todos los accionistas, incluidos los que no tienen derecho a voto, podrán asistir a las juntas generales, siendo requisito esencial que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las juntas generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios estatutos sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos legales aplicables al ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

c) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93.d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Los estatutos prevén dos (2) situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 8 de los estatutos sociales en el que se contienen las mencionadas limitaciones se transcribe íntegramente a continuación:

Artículo 8.- Transmisibilidad de las acciones

(i) *Libre transmisión de las acciones*

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

(ii) *Transmisión en caso de cambio de control*

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una

oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

El artículo 8 de los estatutos sociales de la sociedad se modificó mediante decisión del accionista único en ese momento adoptada el día 2 de noviembre de 2017, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los estatutos sociales a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es conocedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el apartado Segundo de la Circular del MAB 14/2016, Gadina Inc., como accionista principal de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado. De conformidad con el apartado Primero de la mencionada circular. Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 2 de noviembre de 2017, el accionista único de la Sociedad adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad conforme a la redacción de la letra b) del artículo 8 de los estatutos sociales cuya redacción literal es la siguiente:

“ARTÍCULO 8º.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS ACCIONES.

b) *Transmisión en caso de cambio de control*

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 8º bis de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 8º Bis.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES

(i) *Comunicación de participaciones significativas*

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

(ii) *Comunicación de pactos parasociales*

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.”

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB conforme al artículo 8º *ter* de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“ARTÍCULO 8º ter.- Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la junta general de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil”

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales de la Sociedad.

a) Convocatoria

El órgano de administración convocará la junta cuando lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, necesariamente, en las fechas que determina la ley y los estatutos sociales, así como cuando lo solicite un número de accionistas que represente, por lo menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, la junta deberá ser convocada para celebrarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al órgano

de administración para la convocatoria, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La convocatoria por el órgano de administración, tanto para las juntas generales ordinarias como para las extraordinarias, se hará mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad o, en el caso de que no exista o no esté debidamente inscrita y publicada, mediante comunicación individual y escrita remitida a todos y cada uno de los accionistas (i) por conducto notarial, o (ii) por correo certificado con acuse de recibo, o (iii) por fax con acuse de recibo mediante otro fax, o (iv) por correo electrónico con acuse de recibo mediante otro correo electrónico, o (v) por cualquier otro procedimiento de comunicación individualizado y por escrito que asegure la recepción del anuncio por los accionistas en el domicilio designado al efecto o en el que conste en la documentación de la Sociedad. El anuncio deberá publicarse, por lo menos, un (1) mes antes de la fecha fijada para la celebración de la junta.

El anuncio expresará, al menos, el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, todos los asuntos que han de tratarse, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y, cuando así lo exija la ley, el derecho de los accionistas de examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la ley. Podrá asimismo hacerse constar el lugar y la fecha en que, si procediera, se reunirá la junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general, incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la junta.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá modificado en consecuencia cuando una disposición legal exija requisitos distintos para las juntas que traten de asuntos determinados, en cuyo caso se deberá observar lo específicamente establecido en la ley.

b) Lugar de celebración

Las juntas generales se celebrarán en el lugar que decida el órgano de administración convocante, dentro del término municipal en que se encuentra el domicilio social, y así se haga constar en la convocatoria de la junta. Si no figurase en la convocatoria, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

c) Quórum de constitución

La junta general de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

d) Derecho de asistencia

Todos los accionistas, incluidos los que no tienen derecho a voto, podrán asistir a las juntas generales.

Será requisito esencial para asistir que el accionista acredite anticipadamente su legitimación, para lo cual tendrá que tener inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la junta. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Sin perjuicio de ello, las juntas generales universales se celebrarán allí donde se encuentre la totalidad de los accionistas, siempre que se cumplan los requisitos legales para ello.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previsto por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

e) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación

deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos legales aplicables al ejercicio del derecho de voto a distancia y con carácter especial para cada junta. La representación es siempre revocable. Queda a salvo lo previsto en el artículo 187 de la Ley de Sociedades de Capital. La asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

f) Mesa de la junta general

Serán presidente y secretario de las juntas los que lo sean del consejo de administración, en su defecto, el vicepresidente y el vicesecretario del consejo, si los hubiera, y a falta de éstos las personas que la propia junta elija.

Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las intervenciones. En todo lo demás, como verificación de asistentes y derecho de información, se estará a lo establecido en la ley.

g) Adopción de acuerdos

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, salvo en los supuestos en los que se establezca por ley una mayoría distinta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

En particular, para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

h) Actas y certificaciones de la junta

Todos los acuerdos sociales deberán constar en acta que se extenderá en el libro llevado al efecto. El acta deberá ser aprobada por la propia junta o, en su defecto, dentro del plazo de quince (15) días por el presidente de la junta general y dos (2) accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

Los acuerdos sociales podrán ejecutarse a partir de la fecha de la aprobación del acta en la que consten. Las certificaciones de las actas cuyos acuerdos deban inscribirse en el

Registro Mercantil se harán conforme a lo previsto en el Reglamento del Registro Mercantil.

En la página web de la sociedad www.tanderinversiones.com se encuentran disponibles, entre otra documentación, los estatutos sociales de la Sociedad.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 11 de diciembre de 2017, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI. El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, una combinación de 150.000 euros en efectivo y 15.790 en acciones de la Sociedad (equivalentes a 150.005 euros a un precio de referencia de 9,50 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en el momento que el Proveedor reciba los títulos y el importe efectivo establecido, y en todo caso, antes de la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de un mes. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, que obliga a la contratación de la figura de un asesor registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 18 de julio de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con N.I.F. nº A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como entidad agente y proveedor de liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A., declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez, respectivamente, descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

CBRE ha emitido con fecha 23 de octubre de 2017 un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 1 de octubre de 2017. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

CBRE ha emitido con fecha 23 de octubre de 2017 un informe de valoración de los activos propiedad de Tander a fecha 1 de octubre de 2017. Un resumen de dicho informe se adjunta en el Anexo V del presente Documento Informativo.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Tander en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (a) J&A Garrigues, S.L.P., con N.I.F. B 81709081 y domicilio en calle Hermosilla nº3 (Madrid), ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal y ha realizado la due diligence societaria e inmobiliaria.
- (b) Mazars Auditores, S.L.P con NIF B-61622262 y domicilio en calle Diputació nº260, (Barcelona), ha realizado la due diligence financiera.

Anexo I. Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE CATALUÑA (Barcelona)
Administración de Vía Augusta**



Antoine Chawky, provisto de número español de identidad de extranjero (N.I.E.) Y2984384X, administrador solidario de la sociedad **TANDER INVERSIONES 2013, S.L., sociedad unipersonal**, de nacionalidad española, domiciliada en Avenida Diagonal 654, 08034 – Barcelona, provista de NIF B-86619236, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 43.895, folio 60, hoja nº B-441.215, inscripción 8ª (la “Sociedad”), tal y como se acredita en la copia simple de la escritura de su nombramiento adjunta como **Anexo I** a la presente comunicación,

EXPONE

- I. Que la Sociedad es una sociedad residente en territorio español cuyo objeto social principal es 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.

A la fecha de esta comunicación, cumple con los requisitos de objeto social, participaciones nominativas y obligaciones estatutarias de distribución de resultados a las que se refiere la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (“Ley 11/2009”) en su redacción vigente, tal y como se desprende de la copia simple de la escritura adjunta como **Anexo II** a la presente comunicación.

- II. Que, la Sociedad tiene previsto cumplir con el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando previstas la transformación de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, su aumento de capital hasta un importe de, al menos, cinco millones de euros y la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del mencionado plazo.
- III. Que el socio único de la Sociedad, Gadina Inc. (sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de Ontario (Canadá), domiciliada en 40 King Street West, Toronto, Ontario, M5H 4A9, e inscrita en el Registro de Comercio de Ontario con el número 002343043 y con NIF español N4041412J), ha acordado que la Sociedad opte por el régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, con efectos a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016.

	
Registro General de la AEAT	
RGTO. VIA AUGUSTA	
TANDER INVERSIONES 2013 SLU	
Nº registro:	RGE / 02943633 / 2016
Fecha: 23/09/2016	Hora: 09:17 

Se adjunta como **Anexo III** copia simple de la escritura de elevación a público del certificado del acta de consignación de decisiones del socio único en la que se opta por el régimen especial con efectos a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2016:

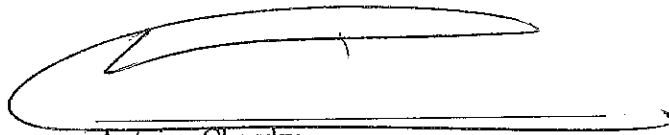
- IV. Que, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 8º de la Ley 11/2009, la Sociedad comunica mediante el presente escrito a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción por la aplicación del régimen especial de SOCIMI, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo que finaliza el 31 de diciembre de 2016 por lo que el régimen fiscal especial será de aplicación en los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2016.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

Que se tenga por presentado este escrito en tiempo y forma junto con la documentación que se acompaña y se sirva admitirlo a los efectos de la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial de las SOCIMI a que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009 desde el período impositivo que finaliza con posterioridad a la presente comunicación.

En Barcelona, 22 de septiembre de 2016



Antoine Chawky,
administrador solidario de la sociedad
Tander Inversiones 2013, S.L.U.

Anexo II. Estados financieros intermedios sujetos a revisión limitada a 30 de junio de 2017

Informe de revisión limitada

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo comprendido
entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

Al Socio Único de
TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de TANDER INVERSIONES 2013, S.L., Sociedad Unipersonal (en adelante la "Sociedad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

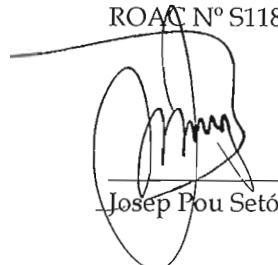
Como resultado de nuestra revisión limitada, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TANDER INVERSIONES 2013, S.L., Sociedad Unipersonal al 30 de junio de 2017 así como de sus resultados correspondientes al periodo de 6 meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de TANDER INVERSIONES 2013, S.L., Sociedad Unipersonal, en el marco de la entrada prevista de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil.

Barcelona, 17 de octubre de 2017

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189



Josep Pou Setó

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

Año 2017 N° 20/17/04063
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período comprendido entre el
1 de enero y el 30 de junio de 2017

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Balance intermedio a 30 de junio de 2017 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	30.06.2017	31.12.2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		52.464.963	51.734.765
I. Inmovilizado intangible		1.082	1.298
5. Aplicaciones informáticas	6	1.082	1.298
II. Inmovilizado material		15.933	117.046
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	15.933	17.046
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	100.000
III. Inversiones inmobiliarias		51.962.314	51.130.787
1. Terrenos	8	33.729.421	33.196.608
2. Construcciones	8	18.232.893	17.934.179
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-
2. Créditos a empresas del grupo		-	-
V. Inversiones financieras a largo plazo		485.634	485.634
5. Otros activos financieros	10	485.634	485.634
B) ACTIVO CORRIENTE		1.558.741	1.755.154
II. Existencias		-	-
6. Anticipo a proveedores		-	-
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		132.308	81.082
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	57.051	63.763
3. Deudores varios	10	57.534	-
5. Activos por impuesto corriente	14	-	17.319
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	17.723	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.270.000	-
2. Créditos a empresas del grupo	10,17	1.270.000	-
V. Inversiones financieras a corto plazo		198	198
5. Otros activos financieros	10	198	198
VI. Periodificaciones a corto plazo		1.154	13.573
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		155.081	1.660.301
1. Tesorería	11	155.081	1.660.301
TOTAL ACTIVO		54.023.704	53.489.919

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Balance intermedio a 30 de junio de 2017 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	30.06.2017	31.12.2016
A) PATRIMONIO NETO		22.966.137	23.173.171
A-1) FONDOS PROPIOS		22.966.137	23.173.171
I. Capital	12	3.670.000	3.670.000
1. Capital escriturado	12	3.670.000	3.670.000
II. Prima de emisión	12	17.965.917	17.965.917
III. Reservas		637.254	352.223
1. Legal y estatutarias	12	235.177	116.674
2. Otras reservas		402.077	235.549
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
VII. Resultado del ejercicio		692.966	1.185.031
B) PASIVO NO CORRIENTE		30.362.893	29.846.582
II. Deudas a largo plazo		7.460.893	6.944.582
2. Deudas con entidades de crédito	13	6.959.069	6.442.758
5. Otros pasivos financieros	13	501.824	501.824
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13, 17	22.902.000	22.902.000
C) PASIVO CORRIENTE		694.674	470.166
II. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo		12.562	13.848
2. Deudas con entidades de crédito	13	12.562	13.848
5. Otros pasivos financieros		-	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13, 17	301.662	162.687
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		380.450	293.631
3. Acreedores varios	13	17.791	122.777
5. Pasivos por impuesto corriente	14	-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	362.659	170.854
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		54.023.704	53.489.919

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Cuenta de resultados intermedia correspondiente al período
comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017
(Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Periodo del 01.01.2017 al 30.06.2017	Ejercicio finalizado el 31.12.2016
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.611.469	3.179.873
b) Prestaciones de servicios	16	1.611.469	3.179.873
5. Otros ingresos de explotación		57.213	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		57.213	-
6. Gastos de personal		(125.921)	(56.918)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(101.326)	(37.063)
b) Cargas sociales	16	(24.595)	(19.855)
7. Otros gastos de explotación		(133.796)	(742.651)
a) Servicios exteriores		(98.991)	(674.245)
b) Tributos		(34.805)	(67.432)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	(974)
8. Amortización del Inmovilizado		(241.862)	(470.655)
12. Otros resultados		-	243.441
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.167.103	2.153.090
13) Ingresos financieros		485	3.000
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		485	3.000
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	407
a2) En terceros		485	2.593
14) Gastos financieros	16	(474.622)	(922.965)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16	(398.546)	(758.245)
b) Por deudas con terceros	16	(76.076)	(164.720)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(474.137)	(919.965)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		692.966	1.233.125
18. Impuesto sobre beneficios	14	-	(48.094)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		692.966	1.185.031







TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 (Expresado en Euros)

	30.06.2017	31.12.2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	692.966	1.185.031
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	692.966	1.185.031

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estado Total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.670.000	11.001.000	64.087	(237.730)	525.866	15.023.223
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 y anteriores	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 y anteriores	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	3.670.000	11.001.000	64.087	(237.730)	525.866	15.023.223
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.185.031	1.185.031
II. Operaciones con socios o propietarios	-	6.964.917	-	-	-	6.964.917
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	6.964.917	-	-	-	6.964.917
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	288.136	237.730	(525.866)	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	288.136	237.730	(525.866)	-
2. Otras variaciones	-	-	352.223	-	1.185.031	23.173.171
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	3.670.000	17.965.917	352.223	-	1.185.031	23.173.171
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	3.670.000	17.965.917	352.223	-	1.185.031	23.173.171
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	692.966	692.966
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(900.000)	(900.000)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(900.000)	(900.000)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	285.031	-	(285.031)	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	285.031	-	(285.031)	-
2. Otras variaciones	-	-	637.254	-	692.966	22.966.137
SALDO FINAL AL 30.06.2017	3.670.000	17.965.917	637.254	-	692.966	22.966.137

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 (Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	Periodo del 01.01.2017 al 30.06.2017	Ejercicio finalizado el 31.12.2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	692.966	1.233.125
2. Ajustes del resultado.		715.999	953.323
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	241.862	470.654
g) Ingresos financieros (-).		(485)	(3.000)
h) Gastos financieros (+).	16.3	474.622	922.965
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	(437.296)
3. Cambios en el capital corriente.		48.011	(85.939)
a) Existencias (+/-).		-	1.567
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(51.227)	241.096
c) Otros activos corrientes (+/-).		12.419	(1.013)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		86.819	(327.589)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(320.137)	(1.222.009)
a) Pagos de intereses (-).		(320.622)	(955.349)
c) Cobros de intereses (+).		485	3.000
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	(269.660)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		1.136.839	878.500
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(2.242.059)	(130.171)
a) Empresas del grupo y asociadas	10, 17	(1.270.000)	-
b) Inmovilizado intangible.	6	-	(1.298)
c) Inmovilizado material.	7	-	(117.423)
d) Inversiones inmobiliarias.	8	(972.059)	-
e) Otros activos financieros.		-	(11.450)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(2.242.059)	(130.171)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		500.000	(743.576)
a) Emisión		500.000	128.000
2. Deudas con entidades de crédito (+).		500.000	-
4. Otras Deudas(+).		-	128.000
b) Devolución y amortización de		-	(871.576)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-	(745.576)
4. Otras deudas (-).		-	(126.000)
9. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(900.000)	-
a) Dividendos (-).		(900.000)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(400.000)	(743.576)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		(1.505.220)	4.753
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.660.301	993.028
Tesorería proveniente de la fusión		-	662.520
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		155.081	1.660.301

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo partícipes de la Sociedad RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P. transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones. La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 43895, folio 59, hoja nº B-441215.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona. El único socio de TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. es GADINA, INC, sociedad canadiense.

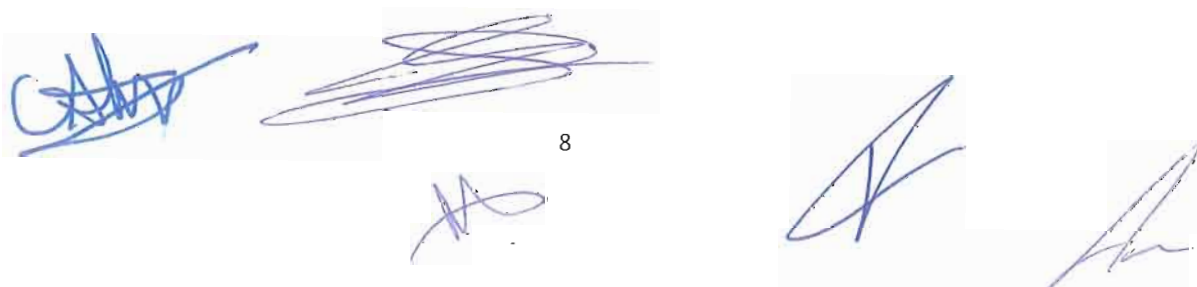
El objeto social de la sociedad, según sus estatutos modificados con fecha de 12 de septiembre de 2016 consiste, con carácter principal, en las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- 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 período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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



8

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

Régimen de SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

- a) Obligación de objeto social: deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) Requisitos de inversión:
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades con objeto social similar al de las 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la ley 11/2009.

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social y/o de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles que integren el activo, deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá adoptarse 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 aplicar dicho régimen.
- f) Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. 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.

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 período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Sociedad tiene previsto cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de los dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando previsto principalmente las siguientes acciones: transformación de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, su aumento de capital hasta un importe de, al menos, 5 millones de euros y la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, dentro del mencionado plazo.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

A fecha actual, las principales acciones emprendidas por el Socio Único de la sociedad han sido las siguientes:

- Se han iniciado los trámites para la transformación de la sociedad en Sociedad en Sociedad Anónima.
- Se ha reservado ante el Registro Mercantil Central la denominación "Tander Inversiones, SOCIMI, S.A."
- Está previsto realizar una ampliación de capital de 1,33 millones de euros (dejando el capital social en 5 millones de euros, antes de final de año 2017).
- Se ha fijado el calendario e iniciado las actuaciones para incorporar las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Imagen fiel

Los estados financieros intermedios han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como a los desgloses de información en las notas explicativas en cumplimiento de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y con el resto de la legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Socio Único el 16 de junio de 2017.

2.2. Principios contables

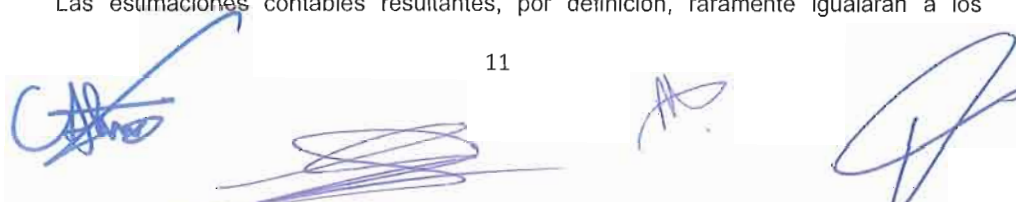
Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la Nota 4, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

correspondientes resultados reales. Las estimaciones más significativas utilizadas en estos estados financieros intermedios se refieren a:

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Los Administradores realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. La estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado procedente del Impuesto de Sociedades a 30 de junio de 2017.

2.4. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio completo 2016.

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 explicativas correspondientes.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

2.6. Corrección de errores

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

2.7. Cambios en criterios contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los estados financieros a 30 de junio de 2017 presentan un resultado intermedio de 692.966 euros. Los Administradores de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2017, al tratarse de un período intermedio.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1. Inmovilizado intangible

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

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

Aplicaciones informáticas

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

4.2. Inmovilizado material

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

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

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

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

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

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

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. Tanto a 30 de junio de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no ha identificado elementos del inmovilizado con indicios de deterioro.

4.3. 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. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

Los costes directos imputables a la adquisición de los activos se incluyen como mayor

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

valor de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se ha incluido como mayor valor de los inmuebles que forman parte del activo de la sociedad, un importe total de 1.317.727 euros.

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

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

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

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

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

4.4. Activos financieros

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

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

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

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

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

4.5. 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.

4.6. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

4.8. Reconocimiento de ingresos

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

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

4.9. Arrendamientos

Quando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

Quando 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.

Quando la Sociedad es el arrendador– Arrendamiento financiero

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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.

4.10. Aspectos medioambientales

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

4.11. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.12. Combinaciones de negocios

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

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

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

- d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

Las características de la fusión fueron las siguientes:

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

- La fusión se acogió al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, etc. de conformidad con el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, en el Anexo I adjunto a la memoria de las cuentas anuales de 2016, se incluye toda la información requerida por el artículo 86 de la ley del Impuesto de Sociedades.

h) El detalle del patrimonio absorbido a 1 de enero de 2016 era el siguiente:

	FOUND INVERSIONES 2013 SLU
Inversiones inmobiliarias	15.891.852
Inversiones financieras a largo plazo	126.118
Activo por Impuesto Diferido	1.081
Deudores comerciales	90.104
Inversiones financieras a corto plazo	198
Periodificaciones a corto plazo	486
Efectivo y otros activos	662.520
Deudas a largo plazo	-126.000
Deudas con empr del grupo largo plazo	-9.000.000
Deudas con empr del grupo corto plazo	-438.813
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-242.629
Patrimonio neto absorbido (*)	6.964.917

(*) El patrimonio neto absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L. se registró como prima de emisión dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad.

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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

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

A 30 de junio del 2017 no ha habido ningún retraso y los cobros pendientes son menores y de escasa antigüedad.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

El contrato de arrendamiento firmado entre Tander Inversiones 2013, S.L.U y Cadena SER, así como con H&M y los dos contratos con el Banco Sabadell contempla una actualización anual de las rentas:

- Cadena SER (Caspe), cada 29 de julio fecha del aniversario del contrato.
- Banco Sabadell (Via Laietana), cada 1 de abril.
- Banco Sabadell (Travesera de Gracia), cada 1 de abril.
- H&M (Paseo de Gracia 27), cada 1 de enero.

El contrato con FC Barcelona Merchandising (Paseo de Gracia 15), prevé una aumento de las rentas de forma escalonada, con una actualización de la renta a precios de mercado en 2026.

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.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

A 30 de junio de 2017:

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

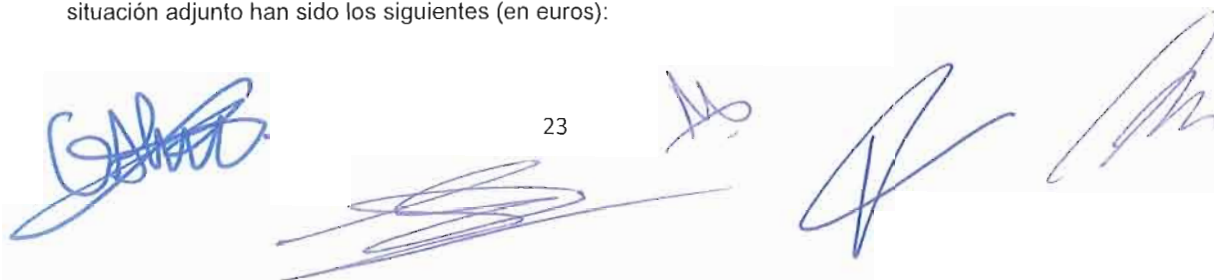
A 31 de diciembre de 2016:

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

23



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

A 30 de junio de 2017:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	17.423	100.000	117.423
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Trasposos	-	-	(100.000)	(100.000)
Saldo final	-	17.423	-	17.423
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(376)	-	(376)
Dotaciones	-	(1.114)	-	(1.114)
Saldo final	-	(1.490)	-	(1.490)
VALOR NETO CONTABLE	-	15.933	-	15.933

El saldo registrado en Inmovilizaciones en curso, por 100 miles de euros, corresponde a un anticipo para la adquisición de una finca situada en Travesera de Gracia 171, formalizada bajo escritura pública de fecha 9 de enero de 2017 por un importe de 1.000.000 euros, activo que se encuentra registrado como inversiones inmobiliarias en los estados financieros de 30 de junio de 2017.

A 31 de diciembre de 2016:

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

24

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias corresponden, por un lado, a la adquisición por parte de Tander Inversiones 2013 SLU, de las siguientes fincas:

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

Y, por otro lado, a la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 SLU, como consecuencia de la combinación de negocios explicada en la nota explicativa 4.12 anterior:

- El 14 de noviembre de 2014, la Sociedad Found Inversiones 2014, S.L. adquirió a BOYSER, S.L., una finca situada en Paseo de Gracia, 15, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

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

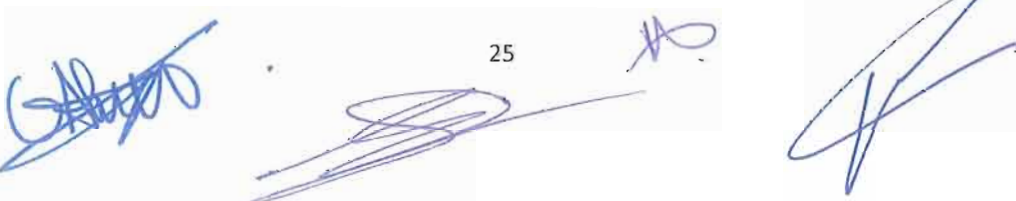
- Contrato con Cadena Ser por el edificio de Caspe 6-12.
- Contrato con Banco Sabadell por el inmueble situado en Via Laietana 47.
- Contrato con H&M por el inmueble situado en Paseo de Gracia 27.

Durante el ejercicio 2014, la sociedad ahora integrada Found Inversiones, S.L. subrogó un contrato de arrendamiento del inmueble adquirido, contrato firmado con Parabé Social XXI por el local de Paseo de Gracia 27. Este contrato fue rescindido durante el ejercicio 2016, dando lugar a un nuevo contrato de alquiler con la sociedad Futbol Club Barcelona Merchandising.

Durante el ejercicio 2017, se ha subrogado el contrato de arrendamiento del inmueble adquirido, contrato firmado con Banco Sabadell, por el local de Travesera de Gracia 171.

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

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):



25

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

A 30 de junio de 2017:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	33.196.608	19.305.695	52.502.303
Entradas por combinaciones de negocios	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	483.113	488.946	972.059
Trasposos	49.700	50.300	100.000
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	33.729.421	19.844.941	53.574.362
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(1.371.516)	(1.371.516)
Dotaciones	-	(240.532)	(240.532)
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(1.612.048)	(1.612.048)
VALOR NETO CONTABLE	33.729.421	18.232.893	51.962.314

A 31 de diciembre de 2016:

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante el primer semestre de 2017 y el ejercicio 2016 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas, a excepción de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios.

Correcciones valorativas por deterioro

A 30 de junio de 2017, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A 30 de junio de 2017 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

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

Otros aspectos

Los activos situados en Paseo de Gracia nº27 y Paseo de Gracia nº15 se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados en la nota explicativa 13.

9. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

9.1. Arrendamientos operativos – Arrendador

La Sociedad arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

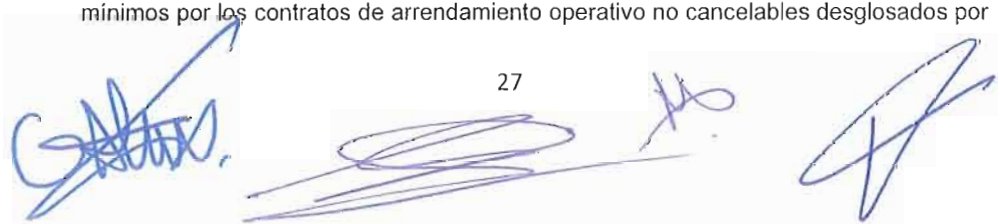
	30.06.2017	31.12.2016
Hasta 1 año	3.143.424	2.774.744
Entre 1 y 5 años	11.997.695	8.556.839
Más de 5 años	9.293.841	7.282.990
Total	24.434.960	18.614.573

9.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario

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

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el detalle de los pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables desglosados por

27



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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):

	30.06.2017	31.12.2016
Hasta 1 año	4.700	18.800
Entre 1 y 5 años	-	-
Más de 5 años	-	-
Total	4.700	18.800

10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, es la siguiente:

	30.06.2017		31.12.2016	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	485.634	485.634	485.634	485.634
	485.634	485.634	485.634	485.634
Activos financieros corrientes				
Créditos a empresas del grupo a corto plazo	1.270.000	1.270.000	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	114.585	114.585	63.763	63.763
Inversiones financieras a corto plazo	198	198	198	198
	1.384.783	1.384.783	63.961	63.961

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

El otro componente de este epígrafe son las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad por los inmuebles que posee en Barcelona, por un importe de 485.634 euros (mismo importe que a 31 de diciembre de 2016). La Sociedad ha subrogado las fianzas del antiguo propietario ante el INCASOL, organismo autonómico correspondiente de gestión de fianzas.

Los activos financieros corrientes a 30 de junio de 2017 se componen de la partida de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por un importe de 114.585 euros (63.763 euros en 2016). Este importe corresponde, principalmente, a la linealización de rentas a lo largo de la duración de los contratos por un importe de 57 miles de euros y a la facturación de servicios accesorios pendientes de cobro por 56 miles de euros.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	30.06.2017	31.12.2016
Cuentas corrientes a la vista	155.081	1.660.301
	155.081	1.660.301

12. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2017 está representado por 3.670.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio único Gadina INC. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Está previsto que el Socio Único realice un aumento de capital de 1.330.000 euros, dejando el capital social en 5 millones de euros, con la finalidad de cumplir los requisitos obligatorios aplicables a las SOCIMI (nota 1) dentro del plazo establecido.

La prima de emisión de la Sociedad es de 17.965.917 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L. (Nota 4.12).

Reserva legal

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

A 30 de junio de 2017, la sociedad no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

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

Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

A 30 de junio de 2017:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	-	6.959.069	6.959.069
Préstamo de accionista	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	501.824	501.824
	22.902.000	7.460.893	30.362.893
Pasivos financieros a corto plazo			
Acreedores varios	-	17.791	17.791
Deudas con entidades de crédito	-	12.562	12.562
Deudas con grupo	301.662	-	301.662
	301.662	30.353	332.015
	23.203.662	7.491.246	30.694.908

A 31 de diciembre de 2016:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	-	6.442.758	6.442.758
Préstamo de accionista	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	501.824	501.824
	22.902.000	6.944.582	29.846.582
Pasivos financieros a corto plazo			
Acreedores varios	-	122.777	122.777
Deudas con entidades de crédito	-	13.848	13.848
Deudas con grupo	162.687	-	162.687
	162.687	136.625	299.312
	23.064.687	7.081.207	30.145.894

13.1. Deudas con empresas del Grupo

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

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

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

El importe de los intereses pendientes de pago a 30 de junio de 2017 asciende a 301.662 euros (162.687 euros a 31 de diciembre de 2016).

13.2. Deudas con entidades de crédito

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

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

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	30.06.2017	31.12.2016
Hasta 1 año	12.562	13.848
Entre 1 y 5 años	1.065.519	1.065.519
Más de 5 años	5.893.550	5.377.239
	6.971.631	6.456.606

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30.06.2017	31.12.2016
Activos por impuesto corriente	-	17.319
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.723	-
Total Activo	17.723	17.319
Pasivos por impuesto corriente	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	362.659	170.854
Hacienda pública acreedora por IVA	176.591	91.826
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	176.534	62.370
Organismos de la Seguridad Social	9.534	16.658
Total Pasivo	362.659	170.854

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

- a) La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- b) La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

A 30 de junio de 2017 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado del Ejercicio	692.966
Impuesto sobre Sociedades	-
Base Imponible Previa	692.966
Base Imponible Previa SOCIMI	692.966
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	692.966
Base Imponible General	-
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	-
Impuesto Sociedades a Pagar	-

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

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

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

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

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

Partidas	30.06.2017	31.12.2016
Reserva Legal	116.674	116.674
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	352.223	352.223

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

Partidas	30.06.2017	31.12.2016
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	238.577	-
Reservas procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general	46.454	-
Total Reservas	285.031	-

- 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:

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

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

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

- o No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- o La totalidad de las inversiones inmobiliarias descritas en la nota explicativa 8 por un importe bruto de 53.574.362 euros.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas:
- o No es de aplicación.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016:

Euros	30.06.2017	31.12.2016
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	1.611.469	3.179.873
	1.611.469	3.179.873

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 y la del ejercicio 2016 ha sido realizado en el territorio nacional. La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde al arrendamiento de inmuebles.

16.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 y del ejercicio 2016 adjunta es la siguiente:

	30.06.2017	31.12.2016
Seguridad social a cargo de la empresa	24.595	19.855
Otros gastos sociales	-	-
Total	24.595	19.855

El número medio de empleados durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 y durante el ejercicio 2016, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	30.06.2017	31.12.2016
Alta Dirección	-	-
Mandos intermedios	1	0,26
Administración	3	0,38
Total	4	0,64

La distribución por sexos de la plantilla a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	30.06.2017		31.12.2016	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	-	-	-	-
Mandos intermedios	1	-	1	-
Administración	1	2	1	2
Total	2	2	2	2

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

16.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.2017	31.12.2016
Intereses por deudas con entidades de crédito	76.076	164.720
Intereses por deudas con empresas del grupo	398.546	758.245
	474.622	922.965

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

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	30.06.2017		31.12.2016	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	259.571	-	790.630
Pago de dividendos	900.000	-	-	-
	900.000	259.571	-	790.630

El detalle de los saldos al cierre, por sociedad vinculada, a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

A 30 de junio de 2017:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Golma Investments 2016, S.L.U.	1.270.000	-
Phoenix Alliance Finance Inc.	-	22.902.000
Corto plazo		
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	301.662

A 31 de diciembre de 2016:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
8275988 Canada Inc	-	22.902.000
Corto plazo		
Intereses préstamos Canada Inc.	-	162.687

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

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

17.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017 y el ejercicio 2016 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad o Administradores, antiguos o actuales, no han percibido retribución alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores.

Las retribuciones devengadas por todos los conceptos durante el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2017 por parte de dos miembros del Consejo de Administración, ascienden a 8.000 euros (0 euros durante el ejercicio 2016), correspondiendo a la retribución por servicios prestados.

Tanto a 30 de junio de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 ningún contrato con los administradores (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

17.3. Otra información referente a los Administradores

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, ni los Administradores de la Sociedad ni las personas vinculadas a ellos según se definen en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, han comunicado al Socio único situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

18. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2017.

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

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

19. OTRA INFORMACION

19.1. Garantías comprometidas con terceros

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

19.2. Honorarios de la revisión limitada

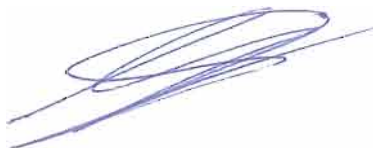
Los honorarios devengados por los servicios profesionales de revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2017 ascienden a 4.500 euros. El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a la revisión limitada mencionada, con independencia del momento de su facturación.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

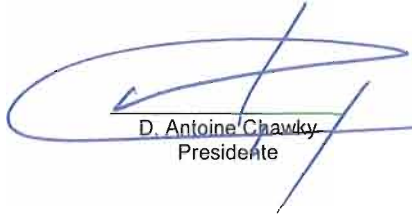
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

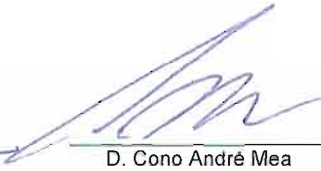
Desde el 30 de junio de 2017 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estos estados financieros intermedios, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.



En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal) formulan los estados financieros intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2017 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 39 incluyendo la presente.



D. Antoine Chawky
Presidente



D. Cono André Mea
Vocal



D. Mario Alexander Chisholm
Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal



Sergi Mirapeix Moreno
Vocal

Anexo III. Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio 2016

Informe de Auditoría Independiente

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2016

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

Al Socio Único de
TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Por encargo de D. Antoine Chawky (Administrador)

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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 anual terminado en dicha fecha.

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 **TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

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 sociedad **TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)** a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.




MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

Año 2017 Nº 20/17/10460
SELLO CORPORATIVO: 98,00 EUR

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

Barcelona, 7 de junio de 2017

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189



Josep Pou

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Balance a 31 de Diciembre de 2016 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2016	Ejercicio finalizado el 31.12.2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		51.734.765	45.032.988
I. Inmovilizado intangible		1.298	-
5. Aplicaciones informáticas	6	1.298	-
II. Inmovilizado material	7	117.046	-
1. Terrenos y construcciones	7	17.046	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	-	-
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	100.000	-
III. Inversiones inmobiliarias	8	51.130.787	35.286.603
1. Terrenos	8	33.196.608	21.026.423
2. Construcciones	8	17.934.179	14.260.180
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10, 17	-	9.398.319
2. Créditos a empresas del grupo	10, 17	-	9.398.319
V. Inversiones financieras a largo plazo	10	485.634	348.066
5. Otros activos financieros	10	485.634	348.066
B) ACTIVO CORRIENTE		1.755.154	1.017.176
II. Existencias		-	1.567
6. Anticipo a proveedores		-	1.567
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		81.082	10.508
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	63.763	10.042
3. Deudores varios		-	-
5. Activos por impuesto corriente	14	17.319	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	-	466
V. Inversiones financieras a corto plazo		198	-
5. Otros activos financieros	10	198	-
VI. Periodificaciones a corto plazo		13.573	12.074
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	1.660.301	993.028
1. Tesorería	11	1.660.301	993.028
TOTAL ACTIVO		53.489.919	46.050.164

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Balance a 31 de Diciembre de 2016 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31/12/2016	Ejercicio finalizado el 31/12/2015
A) PATRIMONIO NETO		23.173.171	15.023.223
A-1) FONDOS PROPIOS		23.173.171	15.023.223
I. Capital	12	3.670.000	3.670.000
1. Capital escrutado	12	3.670.000	3.670.000
II. Prima de emisión	12	17.965.917	11.001.000
III. Reservas		352.223	64.087
1. Legal y estatutarias	12	116.674	64.087
2. Otras reservas		235.549	0
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	(237.730)
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	(237.730)
VII. Resultado del ejercicio		1.185.031	525.866
B) PASIVO NO CORRIENTE		29.846.582	29.876.715
II. Deudas a largo plazo		6.944.582	6.974.715
2. Deudas con entidades de crédito	13	6.442.758	6.626.649
5. Otros pasivos financieros	13	501.824	348.066
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13, 17	22.902.000	22.902.000
C) PASIVO CORRIENTE		470.166	1.150.225
II. Provisiones a corto plazo		-	27.613
III. Deudas a corto plazo		13.848	575.533
2. Deudas con entidades de crédito	13	13.848	575.533
5. Otros pasivos financieros		-	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13, 17	162.687	195.071
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		293.631	352.009
3. Acreedores varios	13	122.777	10.128
5. Pasivos por impuesto corriente	14	-	157.234
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	170.854	184.647
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		53.489.919	46.050.164



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016
(Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2016	Ejercicio finalizado el 31.12.2015
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.179.873	2.426.985
b) Prestaciones de servicios	16	3.179.873	2.426.985
6. Gastos de personal		(56.918)	-
a) Sueldos, salarios y asimilados		(37.063)	-
b) Cargas sociales	16	(19.855)	-
7. Otros gastos de explotación		(742.651)	(563.300)
a) Servicios exteriores		(674.245)	(512.766)
b) Tributos		(67.432)	(50.534)
d) Otros gastos de gestión corriente		(974)	-
8. Amortización del inmovilizado		(470.655)	(549.391)
12. Otros resultados		243.441	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.163.090	1.314.294
13) Ingresos financieros		3.000	348.382
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.000	348.382
a1) En empresas del grupo y asociadas		407	348.382
a2) En terceros		2.593	-
14) Gastos financieros	16	(922.965)	(979.576)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16	(758.245)	(792.511)
b) Por deudas con terceros	16	(164.720)	(187.065)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(919.965)	(631.194)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.233.125	683.100
18. Impuesto sobre beneficios	14	(48.094)	(157.234)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.185.031	525.866



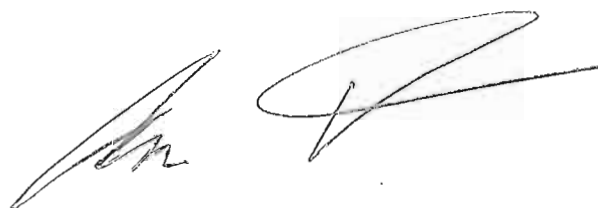
TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio 2016 (Expresado en Euros)

	2016	2015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.185.031	525.866
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.185.031	525.866



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	3.670.000	11.001.000	-	(814.516)	640.873	14.497.357
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 y anteriores	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 y anteriores	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	3.670.000	11.001.000	-	(814.516)	640.873	14.497.357
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	525.866	525.866
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-
7. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	64.087	-	576.786	(640.873)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	64.087	-	64.087	(640.873)
2. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	3.670.000	11.001.000	64.087	(237.730)	525.866	15.023.223
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	3.670.000	11.001.000	64.087	(237.730)	525.866	15.023.223
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.185.031	1.185.031
II. Operaciones con socios o propietarios	-	6.964.917	-	-	-	6.964.917
1. Aumentos de capital	-	6.964.917	-	-	-	6.964.917
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	6.964.917	-	-	-	6.964.917
7. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	288.136	237.730	(525.866)	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	288.136	237.730	(525.866)	-
2. Otras variaciones	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2016	3.670.000	17.965.917	352.223	-	1.185.031	23.173.171



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016 (Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2016	Ejercicio finalizado el 31.12.2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	1.233.125	683.100
2. Ajustes del resultado.		953.324	1.180.585
a) Amortización del inmovilizado (+).	7, 8	470.654	549.391
g) Ingresos financieros (-).		(3.000)	(348.382)
h) Gastos financieros (+).	16.3	922.966	979.576
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		(437.296)	-
3. Cambios en el capital corriente.		(85.939)	107.711
a) Existencias (+/-).		1.567	1.335
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		241.096	(140.124)
c) Otros activos corrientes (+/-).		(1.013)	(5.432)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(327.589)	251.932
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(1.222.009)	(1.424.585)
a) Pagos de intereses (-).		(955.349)	(1.424.585)
c) Cobros de intereses (+).		3.000	-
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		(269.660)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		878.500	546.811
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(130.171)	-
b) Inmovilizado intangible.	6	(1.298)	-
c) Inmovilizado material.	7	(117.423)	-
e) Otros activos financieros.		(11.450)	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(130.171)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(743.576)	(574.268)
a) Emisión		128.000	-
4. Otras Deudas(+).		128.000	-
b) Devolución y amortización de		(871.576)	(574.268)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(745.576)	(574.268)
4. Otras deudas (-).		(126.000)	-
9. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(743.576)	(574.268)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/-D)		4.753	(27.457)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		993.028	1.020.485
Tesorería proveniente de la fusión		662.520	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.660.301	993.028

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo partícipes de la Sociedad RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P. transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones. La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 43895, folio 59, hoja nº B-441215.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona. El único socio de TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. es GADINA, INC, sociedad canadiense.

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

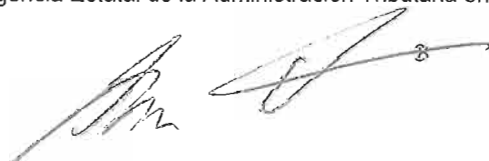
- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el 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 período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI a partir del período impositivo iniciado a partir del 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.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

La Sociedad tiene previsto cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 dentro del plazo de los dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando previsto principalmente las siguientes acciones: transformación de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, su aumento de capital hasta un importe de, al menos, cinco millones de euros y la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil dentro del mencionado plazo.

Conforme a lo indicado en la nota 2.2 de la presente memoria, con fecha 14 de septiembre de 2016 el Socio Único aprobó la fusión con Found Inversiones S.L.U., como sociedad absorbida, por la Sociedad Tander Inversiones 2013 S.L.U., como sociedad absorbente, cuyo proyecto común de fusión data del 30 de junio del 2016 y la fusión ha quedado inscrita en el registro mercantil el 14 de noviembre de 2016. A efectos contables, dicha fusión se entenderá realizada con efecto del 1 de enero de 2016.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.2. Combinaciones de negocios

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

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

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



9

- c) *la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y*
- d) *la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

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

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

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

Las características de la fusión son las siguientes:

- a) La operación ha consistido en la fusión por absorción de Tander Inversiones 2013, S.L.U. (Sociedad Absorbente) y Found Inversiones 2014, S.L.U. (Sociedad Absorbida).
- b) Ambas sociedades están íntegramente participadas por el mismo socio único, la Sociedad Gadina Inc, por lo que no procede aumentar el capital social de la sociedad absorbente ni atribuir participaciones en beneficio del socio único de la sociedad absorbida, ni ninguna compensación complementaria de dinero.
- c) La fusión se considera asimilada a la absorción de sociedades íntegramente participadas, que no tiene el carácter de transfronteriza, por lo que no ha sido precisa la emisión de informes de los administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto común de fusión, ni ha sido preciso que el acuerdo de fusión fuera adoptado por el socio único de la sociedad absorbida, bastando el de la absorbente.
- d) Las operaciones realizadas por la sociedad absorbida se han considerado realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente a partir del 1 de enero de 2016.
- e) El proyecto de fusión hace en referencia a los balances a 31 de diciembre de 2015 de ambas sociedades.
- f) No se otorgan derechos especiales.
- g) El objeto de la fusión es la centralización en una misma sociedad la actividad desarrollada por ambas sociedades con el objeto de maximizar los valores económicos de las sociedades y acrecentar la rentabilidad del negocio, maximizando los recursos, aprovechando las sinergias, y dando una imagen más fiel y saneada de la actividad económica de cara al aumento de solvencia. Además, desde el punto de vista comercial, se espera aumentar la capacidad competitiva con una posición más fuerte en el mercado bajo una única marca e imagen en España. Así como, desde el punto de vista de la gestión administrativa, se busca



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

homogeneizar todos los procedimientos de gestión con el fin de rentabilizar los procesos y obtener resultados positivos a la hora de llevar a cabo una gestión empresarial, ahorrar costes de administración, archivos, entregas de diarios y cuentas anuales, gestión financiera, y eliminar duplicidades y obtener una racionalización más adecuada de los costes.

- La fusión se acoge al régimen fiscal especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, etc. de conformidad con el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, en el Anexo I a esta memoria, se adjunta el balance de situación abreviado de Found Inversiones, 2014, S.L.U. a 31 de diciembre de 2015, así como, otra información relativa a los bienes integrados en el patrimonio de Tander Inversiones, 2013, S.L.U., de acuerdo con la norma fiscal aplicable.

h) El detalle del patrimonio absorbido a 1 de enero de 2016 es el siguiente:

	FOUND INVERSIONES 2013 SLU
Inversiones inmobiliarias	15.891.852
Inversiones financieras a largo plazo	126.118
Activo por Impuesto Diferido	1.081
Deudores comerciales	90.104
Inversiones financieras a corto plazo	198
Periodificaciones a corto plazo	486
Efectivo y otros activos	662.520
Deudas a largo plazo	-126.000
Deudas con empr del grupo largo plazo	-9.000.000
Deudas con empr del grupo corto plazo	-438.813
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-242.629
Patrimonio neto absorbido (*)	6.964.917

(*) El patrimonio neto absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L. se ha registrado como prima de emisión dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad.

Este patrimonio incluye una aportación de los accionistas de fecha 13 de noviembre de 2014 para ampliar el capital de la sociedad, por importe de 6.900.000 euros (1.725.000 correspondiente a capital y 5.175.000 correspondiente a prima de emisión), que se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha de 14 de noviembre de 2016.

2.3. Principios contables

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

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



11

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

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

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

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

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

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

2.5. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio 2015.

No obstante lo anterior, dada la operación de combinación de negocios que se ha realizado durante el ejercicio 2016 (ver nota 2.2), la comparación de la información debe entenderse considerando este aspecto. En consecuencia, el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias no son directamente comparables con los del ejercicio anterior.

2.6. Agrupación de partidas.

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



12

2.7. Empresa en Funcionamiento.

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2016 fondos propios positivos por importe de 23.173.171 euros (15.023.223 euros al 31 de diciembre de 2015). El fondo de maniobra es manifiestamente positivo y ha cambiado la tendencia con respecto al ejercicio anterior (1.284.987 euros a 31 de diciembre de 2016 frente al fondo de maniobra negativo de 133.049 euros a 31 de diciembre de 2015).

2.8. Corrección de errores

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

2.9. Cambios en criterios contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

Base de reparto	1.185.031
Aplicación:	
- Reserva Legal	118.503
- Reserva Voluntaria	166.528
- Dividendos	900.000

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 2016 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



13

varios ejercicios. Su amortización se realiza de forma sistemática, aplicando un criterio lineal en un periodo de tres años.

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

4.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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


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

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

	coeficiente anual
Mobiliario	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

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

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. Tanto a 31 de diciembre de 2016 como a 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no ha identificado elementos del inmovilizado con indicios de deterioro.

  14

4.3. 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. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 1.245.669 euros.

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

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

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

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

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

4.4. Activos financieros

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

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No



obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

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

4.5. 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.

4.6. Pasivos financieros

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

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

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

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



16

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

4.7. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

4.8. Reconocimiento de ingresos

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

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



17

4.9. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento financiero

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.10. Aspectos medioambientales

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



4.11. Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

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

A 31 de Diciembre del 2016 no ha habido ningún retraso y los cobros pendientes son menores y de escasa antigüedad.

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

El contrato de arrendamiento firmado entre Tander Inversiones 2013, S.L.U y Cadena SER, así como con H&M y Banco Sabadell contempla una actualización anual de las rentas:

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

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.



19

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

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

Durante el ejercicio 2015 no se ha registrado ningún saldo dentro de este epígrafe.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

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

20

El saldo registrado en Inmovilizaciones en curso corresponde a un anticipo para la adquisición de una finca situada en Travesera de Gracia 171, formalizada bajo escritura pública de fecha 9 de enero de 2017 por un importe de 1.000.000 euros. La Sociedad se ha subrogado el contrato de arrendamiento que afecta a dicha finca, a favor del Banco Sabadell.

Durante el ejercicio 2015 no se ha registrado ningún saldo dentro de este epígrafe.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias corresponden, por un lado, a la adquisición por parte de Tander Inversiones 2013 SLU, de tres edificios:

- El 30 de mayo de 2013, la Sociedad compró a LONGSHORE, S.L. el edificio situado en Caspe 6-20, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 15 de julio de 2013, la Sociedad compró a ISC FRESH WATER INVESTMENT, S.L., la finca situada en Vía Laietana, 47, Barcelona, para su posterior arrendamiento.
- El 28 de octubre de 2013, la Sociedad compró a URBAN MEETING, S.L., la finca situada en Paseo de Gracia, 27, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

Y, por otro lado, a la integración de los bienes de la sociedad Found Inversiones 2014 SLU, como consecuencia de la combinación de negocios explicada en la Nota 2.2 de la presente memoria:

- El 14 de noviembre de 2014, la Sociedad Found Inversiones 2014, S.L. adquirió a BOYSER, S.L., una finca situada en Paseo de Gracia, 15, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

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

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

Durante el ejercicio 2014, la sociedad ahora integrada Found Inversiones, S.L. subrogó por su parte un contrato de arrendamiento del inmueble adquirido con los anteriores propietarios:

- Contrato con Parabé Social XXI por el local de Paseo de Gracia 27.

Este contrato fue rescindido durante el ejercicio 2016, dando lugar a un nuevo contrato de alquiler con la sociedad Futbol Club Barcelona Merchandising.

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

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



21

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	21.026.423	15.584.029	36.610.452
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	21.026.423	15.584.029	36.610.452
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(774.459)	(774.459)
Dotaciones	-	(549.390)	(549.390)
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(1.323.849)	(1.323.849)
VALOR NETO CONTABLE	21.026.423	14.260.180	35.286.603

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas, a excepción de las inversiones inmobiliarias adquiridas mediante combinaciones de negocios.



Correcciones valorativas por deterioro

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos de las inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna en ninguno de los dos ejercicios.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2015 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

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

Otros aspectos

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

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

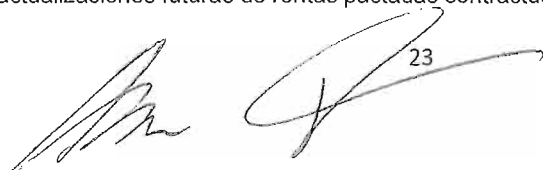
La Sociedad arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo 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):

	31.12.2016	31.12.2015
Hasta 1 año	2.774.744	2.314.727
Entre 1 y 5 años	8.556.839	6.265.573
Más de 5 años	7.282.990	8.561.007
Total	18.614.573	17.141.307

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 2016 y 2015, el detalle de los pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables desglosados por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):



	31.12.2016	31.12.2015
Hasta 1 año	18.800	-
Entre 1 y 5 años	-	-
Más de 5 años	-	-
Total	18.800	-

10. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, es la siguiente:

	31.12.2016		31.12.2015	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Créditos a empresas del grupo a largo plazo	-	-	9.398.319	9.398.319
Fianzas	485.634	485.634	348.066	348.066
	485.634	485.634	9.746.385	9.746.385
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	63.763	63.763	10.042	10.042
Inversiones financieras a corto plazo	198	198	-	-
	63.961	63.961	10.042	10.042

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad concedió un crédito a una empresa del grupo a largo plazo, Found Inversiones SL, por un importe de 9.000.000 euros, que ha quedado cancelado con la fusión llevada a cabo en 2016 entre estas dos sociedades.

El otro componente es las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad por los inmuebles que posee en Barcelona, por un importe de 485.634 euros (348.066 euros en 2015). La Sociedad ha subrogado las fianzas del antiguo propietario ante el INCASOL, organismo autonómico correspondiente de gestión de fianzas.

Los activos financieros corrientes a 31 de diciembre de 2016 se componen de la partida de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por un importe de 63.763 euros (10.042 euros en 2015). Este importe corresponde a la linealización de rentas a lo largo de la duración de los contratos.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Cuentas corrientes a la vista	1.660.301	993.028
	1.660.301	993.028

12. PATRIMONIO NETOCapital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2016 está representado por 3.670.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio único Gadina INC. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión de la Sociedad es de 17.965.917 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L. (Nota 2.2).

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2016, 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.

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de Diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

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



Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito		6.626.649	6.626.649
Préstamo de grupo	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	348.066	348.066
	22.902.000	6.974.715	29.876.715
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	10.128	10.128
Deudas con entidades de crédito		575.533	575.533
Deudas con grupo	195.071	-	195.071
	195.071	585.661	780.732
	23.097.071	7.560.377	30.657.447

13.1. Deudas con empresas del Grupo

Bajo este epígrafe la Sociedad registra tres préstamos con una sociedad vinculada con el accionista de la Sociedad, 8275998 Canada INC,

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

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

El vencimiento de cada uno de los préstamos era de cinco años desde su formalización, pero con fecha 1 de enero de 2017 se firmaron varias adendas a los mencionados contratos de préstamo estableciendo un nuevo período de vencimiento, el cual queda fijado para los tres préstamos al 22 de octubre de 2018.

El importe de los intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2016 asciende a 162.687 euros (195.071 euros en el ejercicio 2015).

13.2. Deudas con entidades de crédito

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

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

El importe reflejado en las cuentas comparativas de 2015, corresponde a un préstamo hipotecario recibido de la entidad bancaria Bankinter por un importe de 8.000.000 de euros, que se firmó el 13 de noviembre de 2014. Este préstamo fue firmado con un plazo de amortización de 144 meses, hasta el 13 de noviembre de 2026. Dicho préstamo ha sido cancelado en 2016 para dar lugar a la póliza de crédito mencionada anteriormente.

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

	31.12.2016	31.12.2015
Hasta 1 año	13.848	575.533
Entre 1 y 5 años	1.065.519	2.547.345
Más de 5 años	5.377.239	4.079.304
	6.442.758	7.202.182

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Activos por impuesto corriente	17.319	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	466
	17.319	466
Pasivos por impuesto corriente	-	157.234
Otras deudas con las Administraciones Públicas	170.854	184.647
Hacienda pública acreedora por IVA	91.826	125.211
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	62.370	59.436
Organismos de la Seguridad Social	16.658	-
	170.854	341.881

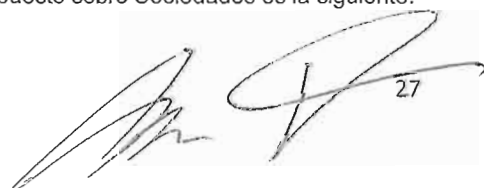
Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

- La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Resultado del Ejercicio	1.185.031
Impuesto sobre Sociedades	48.094
Base Imponible Previa	1.233.590
Base Imponible Previa SOCIMI	993.445
Base Imponible Previa General	240.146
Compensación Bases Imponibles Negativas	(52.093)
Base Imponible SOCIMI	993.445
Base Imponible General	188.053
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	47.013
Retenciones y Pagos a Cuenta	(64.332)
Impuesto Sociedades a Pagar	(17.319)

Respecto al 2015, la Sociedad tributaba por el régimen general del Impuesto de Sociedades. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del ejercicio 2015 es la siguiente:

Ingresos y gastos del ejercicio	525.866
Impuesto sobre sociedades	157.234
Base imponible previa	683.100
Compensación de bases imponibles negativas	-121.550
Base imponible	561.550
Cuota íntegra (28%)	157.234
Retenciones y pagos a cuenta	-
Impuesto Sociedades a pagar	157.234

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

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

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

Partidas	31.12.2016	31.12.2015
Reserva Legal	116.674	64.087
Reserva Voluntaria	235.549	-
Total Reservas	352.223	64.087

- 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.



- o No existen reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley.
- 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:
 - o A 31 de diciembre de 2016 no se ha aprobado la distribución de ningún dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016. No obstante, se propone al Socio Único la distribución de dividendos con cargo al ejercicio 2016 según se dispone en la Nota 3.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
 - o No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
 - o No es de aplicación.
- 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 siguiente inmuebles destinados al arrendamiento:

Inmueble	Fecha Adquisición
Calle Caspe nº 6-20 (Barcelona)	30 de mayo de 2013
Via Laietana nº 47 (Barcelona)	15 de julio de 2013
Paseo de Gracia nº 27 (Barcelona)	28 de octubre de 2013
Paseo de Gracia nº 15 (Barcelona)	14 de noviembre de 2014

- o No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
 - o La totalidad de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 de la memoria por importe de 51.130.787 euros.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas
 - o No es de aplicación.



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

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	3.179.873	2.426.985
	3.179.873	2.426.985

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2016 y al ejercicio 2015 ha sido realizado en el territorio nacional. La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde al arrendamiento de inmuebles.

16.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 adjuntas es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Seguridad social a cargo de la empresa	19.855	-
Otros gastos sociales	-	-
Total	19.855	-

El número medio de empleados durante los ejercicios 2016 y 2015 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2016	2015
Alta Dirección	-	-
Mandos intermedios	0,26	-
Administración	0,38	-
Total	0,64	-

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2016 y 2015 así como de los Administradores y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2016		31.12.2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Alta Dirección	-	-	-	-
Mandos intermedios	1	-	-	-
Administración	1	2	-	-
Total	2	2	-	-

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2016 o 2015 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.



16.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Intereses por deudas con entidades de crédito	164.720	187.065
Intereses por deudas con empresas del grupo	758.245	792.511
	922.965	792.511

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
	Otras sociedades vinculadas	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos de accionistas	790.630	1.342.363
Honorarios de gestión	-	299.464
	790.630	1.641.827

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Canada Inc	-	22.902.000
Corto plazo		
Intereses préstamos Canada Inc.	-	162.687

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Canada Inc	-	22.902.000
Found Inversiones 2014, S.L.	9.398.319	-
Corto plazo		
Intereses préstamos Canada Inc.	-	195.071

Se incluye como partes vinculadas a Canada Inc., Premiere Alliance y Found Inversiones 2014, S.L.U. (para el ejercicio 2015), por estar relacionada con el socio único Gadina Inc.



17.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2016 y 2015 los Administradores Solidarios de la Sociedad 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. Tampoco se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil por cuenta de los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo.

17.3. Otra información referente a los Administradores

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

18. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2016.

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 2016.

19. OTRA INFORMACION

19.1. Garantías comprometidas con terceros

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

19.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 ascienden a 17.000 euros. El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios 2016, 2015 y 2014 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:



32

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

	31.12.2016	31.12.2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23	-
Ratio de operaciones pagadas	25	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	-

	Importe	Importe
Total pagos realizados	524.011	-
Total pagos pendientes	101.513	-

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 9 de enero de 2017 se ha adquirido una nueva finca situada en Travesera de Gracia 171, tal como se explica en la Nota 7 de la presente memoria.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2016

Informe de Gestión del ejercicio 2016

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

El resultado del ejercicio antes de impuestos ha experimentado un incremento del 87% respecto al ejercicio anterior, debido a los siguientes hechos:

- Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha incorporado con una fusión por absorción a Found Inversiones 2014 S.L.U., lo cual ha aportado un incremento del 31% de la cifra de negocios al incorporar un activo en alquiler.
- Se han adecuados los porcentajes de amortización de los bienes del activo a los correspondientes a su vida útil.
- Por otra parte la Sociedad se ha organizado creando en el último trimestre del ejercicio una estructura propia de gestión y administración, que hasta la fecha estaba externalizada.

La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida, la cual ha mejorado ostensiblemente en relación con el ejercicio precedente. El ratio del fondo de maniobra ha pasado de ser negativo por -133 miles de euros a ser positivo por +1.285 miles de euros, es decir el ratio de solvencia ha pasado de 0,88 a 3,73, lo cual supone un fortalecimiento muy importante del equilibrio financiero.

Por otra parte el rendimiento del total activo, entendido como el cociente entre resultado de explotación sobre el total del activo, ha pasado de 2,85% a 4,00%, lo que expresa una mejora del rendimiento del total de la inversión del activo.

Finalmente indicar que la incorporación de la sociedad fusionada Found Inversiones 2014 S.L.U. complementado con el buen resultado del ejercicio, ha permitido aumentar el patrimonio neto de 15.023 miles de euros del ejercicio 2015, a 23.173 miles de euros del ejercicio 2016. Ello supone que la rentabilidad financiera para el accionista de los fondos propios antes de impuestos y considerando los resultados del ejercicio, se ha incrementado desde el 4,54% del ejercicio anterior a 5,32% del ejercicio actual.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

Se prevé una reactivación del mercado inmobiliario, y por esta razón la Sociedad prevé seguir realizando inversiones para poder mantener y en su caso mejorar los ratios de solvencia y de rentabilidad para el accionista.

Por otra parte, la Sociedad está en un proceso de adaptación y preparación para cumplir con los requisitos de entrada en Mercado Alternativo Bursátil.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES:

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

4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Después del cierre del ejercicio económico no se han producido acontecimientos importantes que hagan modificar las expectativas de negocio descritas.



35

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Al contrario, siguiendo con esta previsión de nuevas inversiones, la Sociedad ha incorporado en el mes de enero de 2017 una nueva finca en propiedad para su explotación en régimen de arrendamiento.

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 no detenta participaciones propias en autocartera.

7. G. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

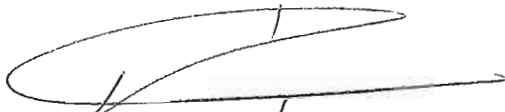
Al cierre del ejercicio, la Sociedad sólo tiene como instrumentos financieros los saldos deudores y acreedores generados por operaciones comerciales y financieras.

8. H. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES:

El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2016 ha sido de 23 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.



En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los Administradores Solidarios de TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal) formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 37 incluyendo la presente



D. Antoine Chawky
Administrador Solidario



D. Cono André Mea
Administrador Solidario

**ANEXO I A LA MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

Con el objetivo de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 86 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se incluye en la presente memoria anual la información que seguidamente se cita:

1. PERIODO IMPOSITIVO EN EL QUE LA ENTIDAD TRANSMITENTE (Entidad Absorbida) ADQUIRIÓ LOS BIENES TRANSMITIDOS

El bien inmueble integrado en el capital de Tander Inversiones, 2013, S.L.U., como consecuencia de la fusión por absorción de Found Inversiones, 2014, S.L.U. (i.e. finca de Paseo de Gracia, 15, Barcelona), fue adquirido por la Entidad Absorbida el 14 de noviembre de 2014.

2. ÚLTIMO BALANCE CERRADO POR LA ENTIDAD TRANSMITENTE

ACTIVO	31.12.2015	31.12.2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	16.019.050,44	15.898.904,01
III. Inversiones inmobiliarias	15.891.851,57	15.771.823,14
V. Inversiones financieras a largo plazo	126.118,00	126.000,00
VI. Activos por impuesto diferido	1.080,87	1.080,87
B) ACTIVO CORRIENTE	753.307,89	619.747,82
II. Existencias		303.625,53
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	90.104,15	85.743,28
V. Inversiones financieras a corto plazo	197,80	
VI. Periodificaciones	486,44	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	662.519,50	230.379,01
TOTAL ACTIVO (A + B)	16.772.358,33	16.518.651,83

PASIVO	31.12.2015	31.12.2014
A) PATRIMONIO NETO	6.964.916,59	6.926.225,11
A-1) Fondos propios	6.964.916,59	6.926.225,11
I. Capital	1.728.000,00	1.728.000,00
II. Prima de emisión	5.175.000,00	5.175.000,00
III. Reservas	23.225,11	
VII. Resultado del ejercicio	38.691,48	23.225,11
B) PASIVO NO CORRIENTE	9.126.000,00	9.126.000,00
II Deudas a largo plazo	126.000,00	126.000,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9.000.000,00	9.000.000,00
C) PASIVO CORRIENTE	681.441,74	466.426,72
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	438.812,50	51.000,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	242.629,24	415.426,72
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	16.772.358,33	16.518.651,83

3. RELACIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS QUE SE HAN INCORPORADO A LOS LIBROS DE CONTABILIDAD DE LA SOCIEDAD POR UN VALOR DIFERENTE A AQUEL POR EL QUE FIGURABAN EN LOS DE LA ENTIDAD ABSORBIDA CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OPERACIÓN

Los elementos patrimoniales transmitidos por la Entidad Absorbida se han registrado contablemente en los libros de la Sociedad Absorbente por los mismos valores que figuraban en los de la primera.

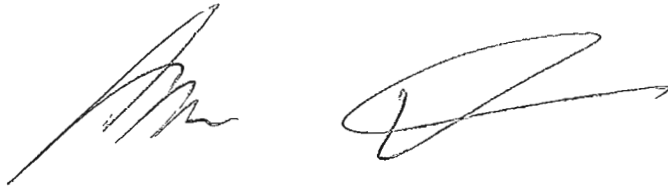


TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

4. RELACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES DISFRUTADOS POR LA ENTIDAD TRANSMITENTE RESPECTO DE LOS QUE LA ENTIDAD DEBA ASUMIR EL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADOS REQUISITOS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 84 DE ESTA LEY

La Entidad Absorbida no ha disfrutado de ningún beneficio fiscal en relación a los bienes transmitidos respecto de los que la Sociedad deba asumir en cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 de la Ley de Impuestos sobre Sociedades.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, positioned below the text.

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.

ANEXO

MODELOS NORMALIZADOS REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Forma jurídica SA: SL: Otras:

LEI: Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

Pertenencia a un grupo de sociedades:

	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>		<input type="text" value="01040"/>	
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>		<input type="text" value="01060"/>	

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2016 (2)		EJERCICIO 2015 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="0,64"/>	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>
------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2016 (2)		EJERCICIO 2015 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/> <input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>	<input type="text" value="-"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2016 (2)				EJERCICIO 2015 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2016"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2015"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2016"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2015"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:	<input type="text" value="09001"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	<input type="text" value="09002"/>	<input type="checkbox"/>
Millones de euros:	<input type="text" value="09003"/>	<input type="checkbox"/>

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
 n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD TANDER INVERSIONES 2013 SL.		NIF B86619236
DOMICILIO SOCIAL		
MUNICIPIO AVENIDA DIAGONAL, 467, 4-2B	PROVINCIA BARCELONA	EJERCICIO 2016

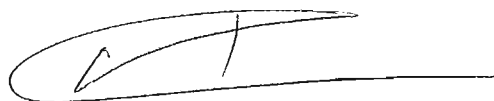
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



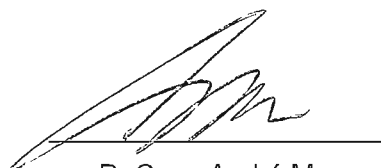
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



D. Antoine Chawky
Administrador Solidario



D. Cono André Mea
Administrador Solidario

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A8

SOCIEDAD

TANDER INVERSIONES 2013 SL.

NIF

B86619236

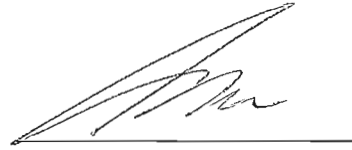
EJERCICIO

2016

Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.




D. Antoine Chawky
Administrador Solidario



D. Cono André Mea
Administrador Solidario

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF: B86619236		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		UNIDAD (1):	
DENOMINACIÓN SOCIAL: TANDER INVERSIONES 2013 SL.				Euros: 09001 <input checked="" type="checkbox"/>	Miles: 09002 <input type="checkbox"/>
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		51.734.765	45.032.988	
I. Inmovilizado intangible	11100		1.298	-	
1. Desarrollo	11110				
2. Concesiones	11120				
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130				
4. Fondo de comercio	11140				
5. Aplicaciones informáticas	11150	6	1.298	-	
6. Investigación	11160				
7. Propiedad intelectual	11180				
8. Otro inmovilizado intangible	11170				
II. Inmovilizado material	11200	7	117.046	-	
1. Terrenos y construcciones	11210	7	17.046	-	
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220		-	-	
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230	7	100.000		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	8	51.130.787	35.286.603	
1. Terrenos	11310	8	33.196.608	21.026.423	
2. Construcciones	11320	8	17.934.179	14.260.180	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	10, 17	-	9.398.319	
1. Instrumentos de patrimonio	11410				
2. Créditos a empresas	11420	10, 17	-	9.398.319	
3. Valores representativos de deuda	11430				
4. Derivados	11440				
5. Otros activos financieros	11450				
6. Otras inversiones	11460				
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	10	485.634	348.066	
1. Instrumentos de patrimonio	11510				
2. Créditos a terceros	11520				
3. Valores representativos de deuda	11530				
4. Derivados	11540				
5. Otros activos financieros	11550		485.634	348.066	
6. Otras inversiones	11560				
VI. Activos por impuesto diferido	11600				
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700				

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

NIF: B86619236


DENOMINACIÓN SOCIAL:

TANDER INVERSIONES
2013 SL.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

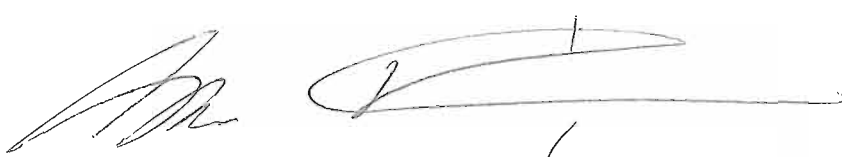
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000			
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200		-	1.567
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo	12221			
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo	12222			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción	12241			
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260		-	1.567
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		81.082	10.508
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	10	63.763	10.042
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312		63.763	10.042
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		-	-
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350	14	17.319	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360	14	-	466
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NIF: <u>B86619236</u>		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>TANDER INVERSIONES</u> <u>2013 SL.</u>				
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	10	198	-
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		198	-
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		13.573	12.074
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	11	1.660.301	993.028
1. Tesorería	12710	11	1.660.301	993.028
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		53.489.919	46.050.164


(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TANDER INVERSIONES 2013 SL.		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		23.173.171	15.023.223
A-1) Fondos propios	21000		23.173.171	15.023.223
I. Capital	21100	12	3.670.000	3.670.000
1. Capital escriturado	21110	12	3.670.000	3.670.000
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	12	17.965.917	11.001.000
III. Reservas	21300		352.223	64.087
1. Legal y estatutarias	21310	12	116.674	64.087
2. Otras reservas	21320		235.549	-
3. Reserva de revalorización	21330			
4. Reserva de capitalización	21350			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		-	
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		-	(237.730)
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520		-	(237.730)
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		1.185.031	525.866
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		29.846.582	29.876.715
I. Provisiones a largo plazo	31100			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140			
II. Deudas a largo plazo	31200		6.944.582	6.974.715
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.


NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES	
	2013 SL.	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)	
2.	Deudas con entidades de crédito	31220	13	6.442.758	6.626.649
3.	Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4.	Derivados	31240			
5.	Otros pasivos financieros	31250	13	501.824	348.066
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	13, 17	22.902.000	22.902.000
IV.	Pasivos por impuesto diferido	31400			
V.	Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI.	Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C)	PASIVO CORRIENTE	32000		470.166	1.150.225
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II.	Provisiones a corto plazo	32200		-	27.613
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210			
2.	Otras provisiones	32220		-	27.613
III.	Deudas a corto plazo	32300		13.848	575.533
1.	Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2.	Deudas con entidades de crédito	32320	13	13.848	575.533
3.	Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4.	Derivados	32340			
5.	Otros pasivos financieros	32350		-	-
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	13, 17	162.687	195.071
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		293.631	352.009
1.	Proveedores	32510			
a)	Proveedores a largo plazo	32511			
b)	Proveedores a corto plazo	32512			
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3.	Acreedores varios	32530	13	122.777	10.128
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540			
5.	Pasivos por impuesto corriente	32550	14	-	157.234
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560	14	170.854	184.647
7.	Anticipos de clientes	32570			
VI.	Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		30000		53.489.919	46.050.164

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.


CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TANDER INVERSIONES		
2013 SL.		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
(DEBE) / HABER				
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		3.179.873	2.426.985
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120	16	3.179.873	2.426.985
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
a) Consumo de mercaderías	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
6. Gastos de personal	40600		(56.918)	-
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		(37.063)	-
b) Cargas sociales	40620	16	(19.855)	-
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700		(742.651)	(563.300)
a) Servicios exteriores	40710		(674.245)	(512.766)
b) Tributos	40720		(67.432)	(50.534)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740		(974)	-
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800		(470.655)	(549.391)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.


NIF:	B86619236	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Espacio destinado para las firmas de los administradores
TANDER INVERSIONES		
2013 SL.		

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
13. Otros resultados	41300	243.441	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	2.153.090	1.314.294
14. Ingresos financieros	41400	3.000	348.382
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411		
a 2) En terceros	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	3.000	348.382
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421	407	348.382
b 2) De terceros	41422	2.593	-
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
15. Gastos financieros	41500	16	(922.965)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510	16	(758.245)
b) Por deudas con terceros	41520	16	(164.720)
c) Por actualización de provisiones	41530		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
a) Cartera de negociación y otros	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
a) Deterioros y pérdidas	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	(919.965)	(631.194)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	1.233.125	683.100
20. Impuestos sobre beneficios	41900	14	(48.094)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500	1.185.031	525.866

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PN1


NIF: <u>B86619236</u>	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>TANDER INVERSIONES</u> <u>2013 SL.</u>	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2015 ⁽²⁾
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		1.185.031	525.866
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)	59300		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		1.185.031	525.866

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

PN2.1

NIF: B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: TANDER INVERSIONES	
2013 SL.	

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	3.670.000		11.001.000
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512	-		-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513	-		-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	3.670.000		11.001.000
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-		-
1. Aumentos de capital	517	-		-
2. (-) Reducciones de capital	518	-		-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	-		-
4. (-) Distribución de dividendos	520	-		-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-		-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	-		-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-		-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-		-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	-		-
2. Otras variaciones	532	-		-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	3.670.000		11.001.000
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512	-		-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513	-		-
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	3.670.000		11.001.000
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-		-
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-		6.964.917
1. Aumentos de capital	517	-		-
2. (-) Reducciones de capital	518	-		-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	-		-
4. (-) Distribución de dividendos	520	-		-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-		-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	-		6.964.917
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-		-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-		-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	-		-
2. Otras variaciones	532	-		-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	3.670.000		17.965.917

CONTINUA EN LA PAGINA PN2.2

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)		511	-	(814.516)
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores		512	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores		513	-	-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)		514	-	(814.516)
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515	-	-
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-	-
1. Aumentos de capital		517	-	-
2. (-) Reducciones de capital		518	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)		519	-	-
4. (-) Distribución de dividendos		520	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		521	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		522	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524	64.087	576.786
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)		531	-	-
2. Otras variaciones		532	64.087	576.786
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)		511	-	(237.730)
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)		512	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)		513	-	-
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)		514	64.087	(237.730)
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515	-	-
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-	-
1. Aumentos de capital		517	-	-
2. (-) Reducciones de capital		518	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)		519	-	-
4. (-) Distribución de dividendos		520	-	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		521	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		522	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524	288.136	237.730
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)		531	-	-
2. Otras variaciones		532	288.136	237.730
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)		525	352.223	-

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.3

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B86619236		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TANDER INVERSIONES 2013 SL.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511		640.873	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512		-	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513		-	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514		640.873	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		525.866	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-	
1. Aumentos de capital	517		-	
2. (-) Reducciones de capital	518		-	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		-	
4. (-) Distribución de dividendos	520		-	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		-	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522		-	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		(640.873)	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		-	
2. Otras variaciones.	532		(640.873)	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511		525.866	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512		-	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513		-	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514		525.866	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		1.185.031	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-	
1. Aumentos de capital	517		-	
2. (-) Reducciones de capital	518		-	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519		-	
4. (-) Distribución de dividendos	520		-	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		-	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522		-	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		-	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		(525.866)	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		-	
2. Otras variaciones.	532		(525.866)	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525		1.185.031	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTIÚA EN LA PÁGINA PN2.4


(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B86619236		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TANDER INVERSIONES 2013 SL.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO _____ (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio _____ (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio _____ (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO _____ (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO _____ (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio _____ (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio _____ (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO _____ (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO _____ (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.


(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

PN2.5

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES 2013 SL.	

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	14.497.357
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513	-
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	14.497.357
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	525.866
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-
1. Aumentos de capital	517	-
2. (-) Reducciones de capital	518	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	-
4. (-) Distribución de dividendos	520	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	-
2. Otras variaciones	532	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	15.023.223
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513	-
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	15.023.223
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	1.185.031
II. Operaciones con socios o propietarios	516	6.964.917
1. Aumentos de capital	517	-
2. (-) Reducciones de capital	518	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	-
4. (-) Distribución de dividendos	520	-
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	6.964.917
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	-
2. Otras variaciones	532	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	23.173.171

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

NIF: B86619236

DENOMINACIÓN SOCIAL:



TANDER INVERSIONES
2013 SL.


Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)	
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN					
1.	Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	3	1.233.125	683.100
2.	Ajustes del resultado	61200		953.324	1.180.585
a)	Amortización del inmovilizado (+)	61201	7, 8	470.654	549.391
b)	Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202			
c)	Variación de provisiones (+/-)	61203			
d)	Imputación de subvenciones (-)	61204			
e)	Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205			
f)	Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206			
g)	Ingresos financieros (-)	61207		(3.000)	(348.382)
h)	Gastos financieros (+)	61208	16.3	922.966	979.576
i)	Diferencias de cambio (+/-)	61209			
j)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210			
k)	Otros ingresos y gastos (-/+).	61211		(437.296)	-
3.	Cambios en el capital corriente	61300			
a)	Existencias (+/-).	61301		1.567	1.335
b)	Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302		241.096	(140.124)
c)	Otros activos corrientes (+/-)	61303		(1.013)	(5.432)
d)	Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304		(327.589)	251.932
e)	Otros pasivos corrientes (+/-)	61305			
f)	Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306			
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400		(1.222.009)	(1.424.585)
a)	Pagos de intereses (-)	61401		(955.349)	(1.424.585)
b)	Cobros de dividendos (+)	61402			
c)	Cobros de intereses (+)	61403		3.000	-
d)	Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404		(269.660)	-
e)	Otros pagos (cobros) (-/+).	61405			
5.	Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		878.500	546.811

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF: B86619236		 		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TANDER INVERSIONES 2013 SL.				
Espacio destinado para las firmas de los administradores				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
6. Pagos por inversiones (-)	62100		(130.171)	-
a) Empresas del grupo y asociadas	62101			
b) Inmovilizado intangible	62102	6	(1.298)	-
c) Inmovilizado material	62103	7	(117.423)	-
d) Inversiones inmobiliarias	62104			
e) Otros activos financieros	62105		(11.450)	-
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106			
g) Unidad de negocio	62107			
h) Otros activos	62108			
7. Cobros por desinversiones (+)	62200			
a) Empresas del grupo y asociadas	62201			
b) Inmovilizado intangible	62202			
c) Inmovilizado material	62203			
d) Inversiones inmobiliarias	62204			
e) Otros activos financieros	62205			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206			
g) Unidad de negocio	62207			
h) Otros activos	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		(130.171)	-

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES 2013 SL.			
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	63100			
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).....	63101			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).....	63102			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).....	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).....	63104			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).....	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	63200		(743.576)	(574.268)
a) Emisión.....	63201		128.000	-
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).....	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+).....	63203			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).....	63204			
4. Deudas con características especiales (+).....	63205			
5. Otras deudas (+).....	63206		128.000	-
b) Devolución y amortización de.....	63207		(871.576)	(574.268)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).....	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (-).....	63209		(745.576)	(574.268)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).....	63210			
4. Deudas con características especiales (-).....	63211			
5. Otras deudas (-).....	63212		(126.000)	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.....	63300			
a) Dividendos (-).....	63301			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).....	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11).....	63400		(743.576)	(574.268)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.....	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D).....	65000		4.753	(27.457)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.....	65100		1.655.548	1.020.485
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.....	65200		1.660.301	993.028
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

Anexo IV. Cuentas Anuales Individuales e informe del auditor para el ejercicio 2015

Informe de Auditoría Independiente

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2015

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

Al Socio Único de
TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)
Por encargo de D. Antoine Chawky (Administrador)

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad **TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)**, que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **TANDER INVERSIONES 2013, S.L. (Sociedad Unipersonal)** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

Año 2017 Nº 20/17/10459
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Barcelona, 7 de junio de 2017

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



Josep Pou

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2015

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
 Balance abreviado a 31 de Diciembre de 2015
 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota	Ejercicio finalizado el 31/12/2015	Ejercicio finalizado el 31/12/2014
ACTIVO NO CORRIENTE		45.032.988	45.233.997
Inversiones inmobiliarias	6,1	35.286.603	35.835.993
Inversiones financieras a largo plazo	7	9.746.385	9.398.004
Créditos a empresas del grupo	7,13	9.398.319	9.049.938
Otros activos financieros	7	348.066	348.066
ACTIVO CORRIENTE		1.017.177	1.057.647
Existencias		1.567	2.902
Anticipo a proveedores		1.567	2.902
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	10.508	27.618
Periodificaciones a corto plazo		12.074	6.642
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	993.028	1.020.485
Tesorería	8	993.028	1.020.485
TOTAL ACTIVO		46.050.164	46.291.643

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2015.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
Balance abreviado a 31 de Diciembre de 2015
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	Ejercicio finalizado el 31/12/2015	Ejercicio finalizado el 31/12/2014
PATRIMONIO NETO		15.023.223	14.497.357
FONDOS PROPIOS		15.023.223	14.497.357
Capital	9	3.670.000	3.670.000
Prima de emisión	9	11.001.000	11.001.000
Reservas		64.087	-
Resultados negativos ejercicios anteriores		(237.730)	(814.516)
Resultado del ejercicio	3	525.866	640.873
PASIVO NO CORRIENTE		29.876.715	30.444.516
Deudas a largo plazo		6.974.715	7.542.516
Deudas con entidades de crédito	10	6.626.649	7.194.450
Fianzas recibidas a largo plazo	10	348.066	348.066
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		22.902.000	22.902.000
Otras deudas a largo plazo	10 , 13	22.902.000	22.902.000
PASIVO CORRIENTE		1.150.226	1.349.770
Deudas a corto plazo	10	575.533	582.000
Deudas con entidades de crédito	10	575.533	582.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 , 13	195.071	640.080
Provisiones por operaciones comerciales		27.613	13.647
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		352.009	114.043
Acreedores varios	10	10.128	(360)
Pasivos por impuesto corriente	11	157.234	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	184.647	114.403
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		46.050.164	46.291.643

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2015.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
 Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015
 (Expresado en Euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	Ejercicio finalizado el 31/12/2015	Ejercicio finalizado el 31/12/2014
Importe neto de la cifra de negocios		2.426.985	2.409.192
Prestaciones de servicios	12.1	2.426.985	2.409.192
Otros ingresos de explotación		-	900
Otros gastos de explotación		(563.300)	(378.369)
Servicios exteriores	12.2	(512.766)	(326.956)
Otros tributos		(50.534)	(51.413)
Amortización del inmovilizado		(549.391)	(550.463)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.314.294	1.481.260
Ingresos financieros		348.382	52.177
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	7	348.382	49.938
Por deudas con terceros		-	2.239
Gastos financieros	12.3	(979.576)	(892.564)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	12.3	(792.511)	(875.637)
Por deudas con terceros	12.3	(187.065)	(16.927)
RESULTADO FINANCIERO		(631.194)	(840.388)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		683.100	640.873
Impuesto sobre sociedades	11	(157.234)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		525.866	640.873

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2015.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015
(Expresado en Euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015

	2015	2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	525.866	640.873
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	525.866	(640.873)

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2015.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.
 Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en Euros)

B) Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de emisión (Nota 9.1)	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio neto
SALDO INICIAL DEL AÑO 2014	3.670.000	11.001.000	-	-	(814.516)	13.856.484
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	640.873	640.873
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(814.516)	814.516	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2014	3.670.000	11.001.000	-	(814.516)	640.873	14.497.357
SALDO INICIAL DEL AÑO 2015	3.670.000	11.001.000	-	(814.516)	640.873	14.497.357
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	525.866	525.866
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	64.087	576.786	(640.873)	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2015	3.670.000	11.001.000	64.087	(237.730)	525.866	15.023.223

Las notas 1 a 16 de la memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2015.



TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2015 (Expresada en Euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo partícipes de la Sociedad RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones. La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 43895, folio 59, hoja nº B-441215.

El objeto social de la sociedad es la realización, tanto en España como en el extranjero, las siguientes actividades:

- a) La realización de todo tipo de estudios económicos financieros y comerciales, así como inmobiliarios, incluidos aquellos relativos a la gestión, administración, fusión y concentración de empresas, así como a la prestación de servicios de tipo mercantil y empresarial.
- b) La promoción y ejecución de todo tipo de actividades y promociones inmobiliarias, urbanísticas o de ordenación y desarrollo del suelo o edificaciones, ya sea con fines industriales, comerciales, de habitación o de equipamiento. Esto incluirá la compra, tenencia, gestión, administración, permuta, venta, construcción, reparación, rehabilitación, reforma, arrendamiento, cesión en uso y explotación en cualquier modalidad de activos inmobiliarios de todas clases, así como la compra, tenencia, gestión administración, permuta y venta total o parcial de sociedades inmobiliarias de todas clases (cotizadas o no) y de participaciones en tales sociedades inmobiliarias.
- c) La actividad de gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades no residentes en territorio español, mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales.
- d) La compra, suscripción, tenencia, gestión, administración, permuta y venta de valores mobiliarios, nacionales o extranjeros, por cuenta propia y sin actividad de intermediación, mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales. Se exceptúan las actividades reservadas por Ley a las Instituciones de Inversión Colectiva así como lo expresamente reservado por la Ley del Mercado de Valores a las agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

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

Las actividades relacionadas podrá asimismo desarrollarlas la Sociedad total o parcialmente de modo indirecto, a través de participaciones en otras Sociedades de idéntico o análogo objeto expresado en los párrafos anteriores, o mediante cualesquiera otras formas admitidas en Derecho.

El 30 de mayo de 2013, la Sociedad compró a LONGSHORE, S.L. el edificio situado en Caspe 6-20, Barcelona, para su posterior arrendamiento. El 15 de julio de 2013, la Sociedad compró a ISC FRESH WATER INVESTMENT, S.L., la finca situada en Via Laietana, 47 para su posterior arrendamiento. El 28 de octubre de 2013, la Sociedad compró a URBAN MEETING, S.L., la finca situada en Paseo de Gracia, 27 para su posterior arrendamiento.

Su domicilio social se encuentra ubicado en Avenida Diagonal, 654, Barcelona.

El único socio de TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U. es GADINA, INC, sociedad canadiense.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto.



7

Las cuentas anuales del 2015 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2016 y aprobadas por el Socio único en fecha de 30 de junio de 2016. Dichas cuentas han sido reformuladas con fecha de 28 de febrero de 2017 por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Socio único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación, con objeto de modificar, principalmente, los siguientes aspectos:

- La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio (Nota 3);
- La aplicación de resultados del ejercicio 2014;
- La reclasificación de los intereses devengados y no cobrados procedentes del crédito concedido a la sociedad Found Inversiones, S.L., de corto plazo a largo plazo (Nota 7);
- Los años de vida útil estimada para las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1);
- La nota sobre arrendamientos operativos, recogiendo las rentas mínimas futuras por contratos no cancelables (Nota 6.2);
- La nota sobre deudas con entidades de crédito, presentado el detalle de deuda pendiente por plazos de vencimiento (Nota 10.2).

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

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.

2.3. Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio 2014.

2.4. 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.



2.5. Empresa en Funcionamiento.

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2015 fondos propios positivos por importe de 15.023.223 euros (14.497.357 euros al 31 de diciembre de 2014). En cambio, el fondo de maniobra es negativo por un importe de 165.270 euros (frente al fondo de maniobra negativo de 292.123 euros a 31 de diciembre de 2014). Atendiendo al presupuesto de tesorería del ejercicio 2016 (ver nota 5.3), los Administradores consideran apropiada la preparación de las presentes cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente, atendiendo al presupuesto de tesorería del ejercicio 2015 (ver nota 5.3), los Administradores consideran que el ejercicio 2016 va a continuar la tendencia positiva de 2015, por lo que consideran apropiada la preparación de las presentes cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2015, formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por el Socio Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
• Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias 2015 (beneficios)	525.866
Aplicación:	
• Reserva Legal	52.587
• Compensación resultados negativos ejercicios anteriores	237.730
• Reservas voluntarias	235.549

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 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, han sido las siguientes:

4.1. 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. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

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

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

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 647.336 euros.

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

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



9

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:

	Años
Inmuebles para arrendamiento – Vía Laietana y Paseo de Gracia 27	50
Inmuebles para arrendamiento – Caspe	25
Instalaciones técnicas - Caspe	10

4.2. Activos financieros

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

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

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

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

Fianzas entregadas: Corresponden principalmente a los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas arrendadas, cuyo importe corresponde normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

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

4.3. 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.

4.4. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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



el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

b) Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

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

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

4.5. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

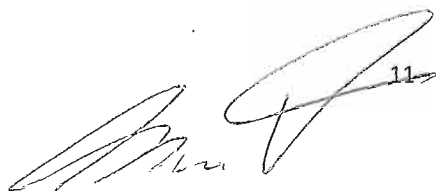
Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

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

4.6. Reconocimiento de ingresos

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

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



11

4.7. Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

b) 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.

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

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

c) Cuando la Sociedad es el arrendador

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

4.8. Aspectos medioambientales

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

4.9. Transacciones entre partes vinculadas

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



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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

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

A 31 de Diciembre del 2015 no ha habido ningún retraso y los cobros pendientes son menores y de escasa antigüedad.

5.2. Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

El contrato de arrendamiento firmado entre Tander Inversiones 2013, S.L.U y Cadena SER, así como con H&M y Banco Sabadell contempla una actualización anual de las rentas:

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

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.

La estimación de la evolución de la tesorería para el ejercicio 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros
Caja a 1/01/2016	993
Cobros por arrendamientos	2.315
Pagos por intereses de préstamos a socios	(702)
Pagos por amortizaciones de préstamos	(350)
Pagos de intereses de préstamos	(156)
Pagos a proveedores	(177)
Pagos de impuestos	(739)
Caja a 31/12/2016	1.184



13

6. 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 por parte de Tander Inversiones 2013 SLU, de tres edificios:

El 30 de mayo de 2013, la Sociedad compró a LONGSHORE, S.L. el edificio situado en Caspe 6-20, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

El 15 de julio de 2013, la Sociedad compró a ISC FRESH WATER INVESTMENT, S.L., la finca situada en Via Laietana, 47, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

El 28 de octubre de 2013, la Sociedad compró a URBAN MEETING, S.L., la finca situada en Paseo de Gracia, 27, Barcelona, para su posterior arrendamiento.

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

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

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

Todos los activos se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados en la Nota 10 de la presente memoria.

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado. No se han capitalizado costes de intereses en los bienes registrados bajo este epígrafe.

6.1. Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante el ejercicio 2015 y 2014 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2015:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
Coste					
Terrenos	21.026.423	-	-	-	21.026.423
Construcciones	15.584.029	-	-	-	15.584.029
	36.610.452	-	-	-	36.610.452
Amortización acumulada					
Construcciones	(774.459)	(549.390)	-	-	(1.323.849)
	(774.459)	(549.390)	-	-	(1.323.849)
Valor neto contable	35.835.993	(549.390)	-	-	35.286.603



Ejercicio 2014:

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Coste					
Terrenos	21.026.423	-	-	-	21.026.423
Construcciones	15.584.029	-	-	-	15.584.029
	36.610.452	-	-	-	36.610.452
Amortización acum.					
Construcciones	(223.996)	(550.463)	-	-	(774.459)
	(223.996)	(550.463)			(774.459)
Valor neto contable	36.386.456	(550.463)	-	-	35.835.993

La única variación que se produce en esta partida es la debida a la amortización acumulada, ya que las inversiones inmobiliarias se siguen amortizando linealmente.

6.2. Arrendamientos operativos

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 2015 y 2014 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):

	31.12.2015	31.12.2014
Hasta 1 año	2.314.727	2.285.865
Entre 1 y 5 años	6.265.573	7.087.090
Más de 5 años	8.561.007	9.802.967
Total	17.141.307	19.175.922

7. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, es la siguiente:

	2015		2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Créditos a empresas del grupo a largo plazo	9.398.319	9.398.319	9.049.938	9.049.938
Fianzas	348.066	348.066	348.066	348.066
	9.746.385	9.746.385	9.398.004	9.398.804
	9.746.385	9.746.385	9.398.004	9.398.804
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.042	10.042	27.618	27.618
	10.042	10.042	27.618	27.618
	10.042	10.042	27.618	27.618



Durante el ejercicio 2014, la Sociedad concedió un crédito a una empresa del grupo a largo plazo, Found Inversiones SL, por un importe de 9.000.000 euros. Este crédito ha devengado intereses durante el ejercicio 2015 por importe de 348.382 euros. Los intereses pendientes de cobro se elevan a 398.319 euros a 31 de diciembre de 2015 (49.938 euros a 31 de diciembre de 2014, porque el crédito fue concedido en 2014).

El otro componente es las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad por los inmuebles que posee en Barcelona, por un importe de 348.066 euros (348.066 euros en 2014). La Sociedad ha subrogado las fianzas del antiguo propietario ante el INCASOL, organismo autonómico correspondiente de gestión de fianzas.

Los activos financieros corrientes a 31 de diciembre de 2015 se componen de la partida de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar por un importe de 10.042 euros (27.618 euros en 2014). Este importe se refiere a facturas pendientes de formalizar por ingresos refacturables a los distintos inquilinos.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	2015	2014
Cuentas corrientes a la vista	993.028	1.020.485
	993.028	1.020.485

9. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2015 está representado por 3.670.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el socio único Gadina INC. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

La prima de emisión de la Sociedad es de 11.001.000 euros.

Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio 2015, 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.

10. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:



16

Ejercicio 2015:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito		6.626.649	6.626.649
Préstamo de grupo	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	348.066	348.066
	22.902.000	6.974.715	29.876.715
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	10.128	10.128
Deudas con entidades de crédito		575.533	575.533
Deudas con grupo	195.071	-	195.071
	195.071	585.661	780.732
	23.097.071	7.560.377	30.657.447

Ejercicio 2014:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito		7.194.450	7.194.450
Préstamo de grupo	22.902.000	-	22.902.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	348.066	348.066
	22.902.000	7.542.516	30.444.516
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	-	-
Deudas con entidades de crédito		582.000	582.000
Deudas con grupo	640.080	-	640.080
	640.080	582.000	1.222.080
	23.542.080	8.124.516	31.666.596

10.1. Deudas con empresas del Grupo

Bajo este epígrafe la Sociedad registra tres préstamos con una sociedad vinculada con el accionista de la Sociedad, 8275998 Canada INC,

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

El vencimiento de cada uno de los préstamos es cinco años desde su formalización:

- Via Laietana, 47, 3 julio 2018.
- Caspe, 6-20, 24 mayo 2018.
- Paseo Gracia, 27, 22 octubre 2018.

Estos préstamos devengan a un interés variable referido al Euribor más un diferencial. El importe de los intereses pendientes de pago a 31 de diciembre de 2015 asciende a 195.071 euros (640.080 euros en el ejercicio 2014).

10.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe, la sociedad registra un préstamo hipotecario recibido de la entidad bancaria Bankinter por un importe de 8.000.000 de euros, que se firmó el 13 de noviembre de 2014. Este préstamo fue firmado con un plazo de amortización de 144 meses, hasta el 13 de noviembre de 2026. La cuota mensual de capital más intereses es de 63.444,40€ con un interés anual de 2,25% hasta el 30 de septiembre de 2018. A partir de esa fecha, será sometido a una revisión anual de Euribor más un diferencial personalizado.



17

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Hasta 1 año	575.533	582.000
Entre 1 y 5 años	2.547.345	2.490.722
Más de 5 años	4.079.304	4.703.728
	7.202.182	7.776.450

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Otros créditos con las Administraciones Públicas	466	466
	466	466
Pasivos por impuesto corriente	(157.234)	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(184.647)	(114.402)
Hacienda pública acreedora por IVA	(125.211)	(113.358)
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	(59.436)	(1.044)
	(341.881)	(114.402)

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

11.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad tributa por el Impuesto de Sociedades en régimen general. El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. Durante el ejercicio 2015 no se han puesto de manifiesto diferencias permanentes para el cálculo de la base imponible, a excepción del gasto por impuesto de sociedades del propio ejercicio.

Resultado del ejercicio	525.866
Impuesto sobre sociedades	157.234
Base imponible previa	683.100
Compensación de bases imponibles negativas	(121.550)
Base imponible	561.550
Cuota íntegra (28%)	157.234
Retenciones y pagos a cuenta	-
Impuesto Sociedades a pagar	157.234



11.2. Bases imponibles negativas pendientes de compensar

Las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar fiscalmente ascienden a un importe de 52.093 euros, provenientes del ejercicio 2013.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1. Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014:

Euros	2015	2014
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	2.426.985	2.409.192
	2.426.985	2.409.192

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2015 y al ejercicio 2014 ha sido realizado en el territorio nacional. La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde al arrendamiento de inmuebles.

12.2. Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Notarios y registros	17.012	7.396
Honorarios de estructuración	2.500	11.310
Honorarios de gestión	121.964	215.966
Gastos de abogados	128.400	-
Prima de seguro	12.468	3.677
Servicios profesionales independientes	6.985	7.639
Otros gastos	223.437	80.968
	512.766	326.956

12.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	2015	2014
Interese por deudas con entidades de crédito	187.065	16.927
Intereses por deudas con empresas del grupo	792.511	875.637
	979.576	892.564

Los intereses por deudas con entidades de crédito son sensiblemente mayores en 2015 con respecto a 2014 dado que el préstamo hipotecario se suscribió en noviembre de 2014, por lo que solo se registraron dos meses de intereses en 2014 frente a los doce de 2015.

13. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2015, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:



19

	2015	2014
	Otras sociedades vinculadas	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos de accionistas	1.237.520	632.916
Honorarios de gestión	177.500	-
	1.415.020	632.916

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

Ejercicio 2015:

Euros	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Canada Inc	-	22.902.000
Found Inversiones 2014, S.L.	9.398.319	-
Corto plazo		
Intereses préstamos Canada Inc.	-	195.071

Ejercicio 2014:

Euros	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Canada Inc	-	22.902.000
Found Inversiones 2014, S.L.	9.049.938	-
Corto plazo		
Intereses préstamos Canada Inc.	-	640.080

Se incluye como partes vinculadas a Canada Inc., Premiere Alliance y Found Inversiones 2014, S.L.U. por estar relacionada con el socio único Gadina Inc.

14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

14.1. Estructura de personal y retribuciones de la alta dirección

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad no tiene empleados.

14.2. Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Consejo de Administración análogas

En este apartado informamos tanto de la participación en el capital como de los cargos que ostentan los administradores y parte vinculadas a efectos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, al que constituye el objeto social de Tander Inversiones 2013 S.L.U.

A este respecto, procede señalar que conforme a la información facilitada a la Sociedad por los Consejeros que a 31 de diciembre de 2015 ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad, ninguno de ellos ni personas vinculadas a los mismos ostentan cargos o tienen participaciones en Sociedades de objeto social análogo.

Adicionalmente mencionar que no han devengado retribución alguna durante el presente ejercicio por el ejercicio del cargo de consejeros.



20

15. 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 2015.

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 2015.

16. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No cabe reseñar ningún hecho posterior al cierre.



La reformulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, ha sido aprobada por los Administradores Solidarios con fecha 28 de febrero de 2017, con vistas a su posterior aprobación por el Socio Único, dichas cuentas anuales están extendidas en 22 hojas, firmando en esta última hoja los Administradores de la Sociedad.



D. Antoine Chavky
Administrador Solidario



D. Cono André Mea
Administrador Solidario

TANDER INVERSIONES 2013, S.L.

ANEXO

MODELOS NORMALIZADOS REGISTRO MERCANTIL

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: SL: X

NIF: Otras:

LEI: Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: TANDER INVERSIONES 2013 SL.

Domicilio social: AVENIDA DIAGONAL, 467, 4-2B

Municipio: BARCELONA Provincia: BARCELONA

Código postal: 08034 Teléfono: 930180506

Dirección de e-mail de contacto de la empresa j.lombarte@gpai.ca

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>		<input type="text" value="01040"/>	
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>		<input type="text" value="01060"/>	

ACTIVIDAD

Actividad principal: Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)

Código CNAE: 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	-	-	
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	-	-	

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/>	
------------------------------------	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	-	<input type="text" value="04121"/>	-
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	-	<input type="text" value="04123"/>	-

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2015 (2)				EJERCICIO 2014 (3)		
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	2015	1	1	2014	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	2015	12	31	2014	12	31

Número de páginas presentadas al depósito:

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

UNIDADES

Euros: X

Miles de euros:

Millones de euros:

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\frac{\text{n.º de personas contratadas} \times \text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD TANDER INVERSIONES 2013 SL.		NIF B86619236
DOMICILIO SOCIAL AVENIDA DIAGONAL, 467, 4-2B		
MUNICIPIO BARCELONA	PROVINCIA BARCELONA	EJERCICIO 2015

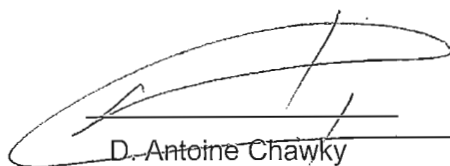
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES





D. Antoine Chawky
Administrador Solidario



D. Cono André Mea
Administrador Solidario


MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A8

SOCIEDAD TANDER INVERSIONES 2013 SL.	NIF B86619236
EJERCICIO 2015	
Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.	
<div data-bbox="300 672 877 907"> D. Antoine Chawky Administrador Solidario</div> <div data-bbox="901 683 1268 896"> D. Cono André Mea Administrador Solidario</div>	


BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES 2013 SL.		Euros: <input type="checkbox"/> 09001 <input checked="" type="checkbox"/>
			Miles: <input type="checkbox"/> 09002 <input type="checkbox"/>
			Millones: <input type="checkbox"/> 09003 <input type="checkbox"/>

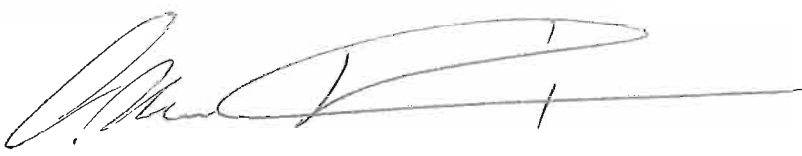
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		45.032.988	45.233.997
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200			
III. Inversiones inmobiliarias	11300	6.1	35.286.603	35.835.993
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	7	9.746.385	9.398.004
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		1.017.177	1.057.647
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200		1.567	2.902
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	7	10.508	27.618
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		10.042	27.152
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		10.042	27.152
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382			
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		466	466
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		12.074	6.842
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	8	993.028	1.020.485
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		46.050.164	46.291.643

- (1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.

NIF:	B86619236		
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES 2013 SL.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores			


PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		15.023.223	14.497.357
A-1) Fondos propios	21000		15.023.223	14.497.357
I. Capital	21100	9	3.670.000	3.670.000
1. Capital escriturado	21110	9	3.670.000	3.670.000
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200	9	11.001.000	11.001.000
III. Reservas	21300		64.087	-
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		64.087	-
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		(237.730)	(814.516)
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700	3	525.866	640.873
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		29.876.715	30.444.516
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200		6.974.715	7.542.516
1. Deudas con entidades de crédito	31220	10	6.626.649	7.194.450
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290	10	348.066	348.066
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	10, 13	22.902.000	22.902.000
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
TANDER INVERSIONES 2013 SL.		


PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.150.226	1.349.770
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300	10	575.533	582.000
1. Deudas con entidades de crédito	32320	10	575.533	582.000
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	10, 13	195.071	640.080
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		379.622	127.690
1. Proveedores	32580		37.741	13.647
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		37.741	13.647
2. Otros acreedores	32590		341.881	114.043
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		46.050.164	46.291.643

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

NIF: B86619236		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
TANDER INVERSIONES 2013 SL				
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	12.1	2.426.985	2.409.192
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500		-	900
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700	12.2	(563.300)	(378.369)
8. Amortización del inmovilizado	40800	6.1	(549.391)	(550.463)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		1.314.294	1.481.260
14. Ingresos financieros	41400	7	348.382	52.177
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		348.382	52.177
15. Gastos financieros	41500	12.3	(979.576)	(892.584)
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		(631.194)	(840.388)
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		683.100	640.873
20. Impuestos sobre beneficios	41900	11	(157.234)	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		525.866	640.873
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.				

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

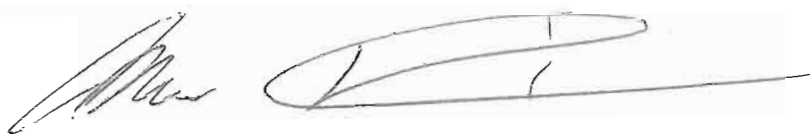
PNA1

NIF: B86619236	
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>TANDEFER INVERSIONES 2013 SL</u>	
_____ _____	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	59100		525.866	640.873
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		525.866	(640.873)

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B86619236	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES 2013 SL.	

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	3.670.000		11.001.000
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-		-
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-		-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	3.670.000		11.001.000
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	3.670.000		11.001.000
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-		-
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-		-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	3.670.000		11.001.000

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.2


(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B86619236		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: TANDER INVERSIONES 2013 SL.				
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	-		-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-		-
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			(814.516)
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532			(814.516)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	-		(814.516)
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	-		(814.516)
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			-
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	64.087		576.786
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	64.087		576.786
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	64.087		(237.730)

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.3

- (1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B86619236

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TANDER INVERSIONES 2013 SL.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		(814.516)	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		640.873	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		814.516	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532		814.516	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		640.873	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		640.873	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		525.866	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		(640.873)	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532		(640.873)	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		525.866	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B86619236

DENOMINACIÓN SOCIAL:

TANDER INVERSIONES 2013 SL.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO _____ (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio _____ (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio _____ (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO _____ (2)	514			
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO _____ (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio _____ (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio _____ (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO _____ (3)	514			
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO _____ (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PNA2.5


(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B86619236	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	TANDER INVERSIONES 2013 SL.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	13.856.484
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	640.873
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones.	532	-
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	14.497.357
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	14.497.357
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	525.866
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones.	532	-
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	15.023.223

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

- (1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

Anexo V. Informe de valoración independiente de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria TANDER INVERSIONES 2013, S.L.U.

Fecha de valoración: 1 de octubre de 2017

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	7
METODOLOGÍA	8
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	9
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	16
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	18
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	20
INFORME DE VALORACIÓN	21
ANEXOS	
A. ANEXOS	25

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 24 este informe. Les rogamos que, por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 6 de octubre de 2017 firmada entre Tander Inversiones 2013, S.L.U. ("Tander" o la "Sociedad") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 1 de octubre de 2017 de Tander Inversiones 2013, S.L.U.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que Mazars Auditores, S.L.P. ("Mazars") ha realizado la revisión limitada con conclusión favorable según su informe de fecha 17 de octubre de 2017.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 1 de octubre de 2017 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 23 de octubre de 2017, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

"No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o notas registrales.

No hemos tenido acceso a las licencias de Via Laietana, 47 y Paseo de Gracia, 27. Sin embargo, hemos sido informados por la propiedad que han sido solicitadas pero no recibidas a fecha de valoración. Será la propiedad quien tendrá que acreditar la posesión de las licencias, para el objeto de la valoración.

Tras el resultado del Referendum del 1 de octubre de 2017, no reconocido por el gobierno de España, en relación a la posible independencia de la comunidad autónoma de Cataluña, España, estamos en un periodo de incertidumbre en relación a muchos factores que pueden impactar en el mercado inmobiliario de inversión y de alquiler. Desde la fecha del Referendum no ha sido posible determinar el efecto de esta decisión en las transacciones en el mercado. Como consecuencia, la probabilidad de que nuestra opinión de valor coincida exactamente con el precio alcanzado, en caso de venta, se ha visto reducida. Por tanto, recomendamos que la valoración esté bajo supervisión regular y que se pida asesoramiento específico en caso de requerir una venta".

CBRE

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 1 de octubre de 2017:

01/10/2017 (Miles euros)	VNC 30/06/2017	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	51.962	80.385	28.423

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad inicial que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 01/10/2017 (Miles Euros)	VNC 30/06/2017	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	51.962	74.836	22.874
Rango Central	51.962	80.385	28.423
Rango Alto	51.962	86.929	34.967

Dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido.

La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI. *En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste sobre la valoración societaria estaría en el entorno de los 1.105 miles de euros*).

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 30 de junio de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 286 miles de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 1 de octubre de 2017, siendo su punto central **un valor de 47.523 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
Patrimonio Neto Contable	22.966	22.966	22.966
V.razonable Inv. Inmobiliarias	74.836	80.385	86.929
V.contable Inv. Inmobiliarias	-51.962	-51.962	-51.962
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	22.874	28.423	34.967
Patrimonio Neto Ajustado	45.840	51.389	57.933
- Ajustes por gastos de formalización de deuda	-403	-403	-403
- Ajustes por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369
Valor de los Fondos Propios	41.874	47.523	54.161

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración de la Sociedad.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de la Sociedad para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que Mazars ha realizado una revisión limitada con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 1 de octubre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 1 de octubre de 2017.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2017 sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por Mazars.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 1 de octubre de 2017.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Lectura de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha de nuestro informe.

	Fecha		Fecha
Acta de decisiones del Administrador Solidario	27/03/2017	Acta de decisiones del Socio Único	27/04/2017
Acta de decisiones del Socio Único	31/03/2017	Acta de decisiones del Socio Único	16/06/2017
Acta de decisiones del Socio Único	05/04/2017	Acta del Consejo de Administración	17/07/2017
Acta del Consejo de Administración	05/04/2017	Acta de decisiones del Socio Único	04/09/2017

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

La Sociedad se constituyó bajo la denominación Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en la Avenida Diagonal nº467, Pl 4º 2B, 08036, Barcelona. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 43895, folio 59, hoja B-441215.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) 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 SOCIMI 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 SOCIMI 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.

A 30 de junio de 2017 el único socio de la Sociedad es GADINA, INC (sociedad canadiense) y el capital social de la Sociedad asciende a 3.670.000 euros, representado por 3.670.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Está previsto que el Socio Único realice un aumento de capital de 1.330.000 euros, para dejar el capital social en 5 millones de euros, con la finalidad de cumplir los requisitos obligatorios aplicables a las SOCIMI dentro del plazo establecido.

La Sociedad ha optado por la aplicación del régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de 1 de enero de 2016, a través de comunicación realizada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2016.

A 30 de junio de 2017 aún no se cumplían por parte de la Sociedad todos los requisitos para ser SOCIMI establecidos en la Ley 11/2009.

La Sociedad tiene previsto cumplirlos dentro del plazo de dos años que habilita la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley, estando previsto principalmente las siguientes acciones: transformación de sociedad de responsabilidad limitada en sociedad anónima, aumento de capital hasta un importe de, al menos, 5 millones de euros y la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, dentro del mencionado plazo.

El Socio Único de la Sociedad estima que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley, para lo cual, las acciones que ha emprendido son las siguientes:

- a) Se han iniciado los trámites para la transformación de la Sociedad en Sociedad Anónima.
- b) Se ha reservado ante el Registro Mercantil Central la denominación "Tander Inversiones, SOCIMI, S.A."
- c) Está previsto realizar una ampliación de capital de 1,33 millones de euros (dejando el capital social en 5 millones de euros, antes de final del año 2017).
- d) Se ha fijado el calendario e iniciado las actuaciones para incorporar las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Los negocios de la Sociedad se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; la actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad se extienden únicamente al territorio español.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI. Dada la vocación patrimonialista de la Sociedad, no se ha estimado el impacto (cálculo de impuestos diferidos) que pudiera tener la aplicación del artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), en virtud del cual, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de SOCIMI, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen (25%) y el régimen tributario anterior a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI (en caso de que la Sociedad vendiera algún activo, sería de aplicación este impuesto para la parte de plusvalía asignada a los años transcurridos entre la adquisición del activo y la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI. *En el hipotético caso de que la Sociedad decidiera vender todos los activos a fecha de este informe, el impacto negativo de este ajuste en la valoración societaria estaría en el entorno de los 1.105 miles de euros*).
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 30 de junio de 2017.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 1 de octubre de 2017, se ha partido del balance de situación a 30 de junio de 2017 (ver en Anexo Balance de Situación).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2017 sometidos a revisión limitada por Mazars, y con conclusión favorable.

Como comentarios al balance de situación, mencionar que a fecha 30 de junio de 2017, en los epígrafes “**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo**”, la Sociedad registra los préstamos e intereses, respectivamente, con Phoenix Alliance Finance, INC. destinados a la financiación de sus activos inmobiliarios, con un importe pendiente de pago de 22.902 miles de euros y 302 miles de euros respectivamente, según el siguiente detalle:

	Principal préstamo (€)	Vencimiento
Edificio Via Laietana, 47	4.400.000	22/10/2020
Edificio Caspe 6-20	7.600.000	22/10/2020
Edificio Paseo de Gracia 27	10.902.000	22/10/2020
TOTAL	22.902.000	

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

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Las características de los activos inmobiliarios de la Sociedad son las siguientes:

Activo	Ciudad	Uso
C/ Caspe, 6-20	Barcelona	Oficinas
C/ Via Laietana, 47	Barcelona	Comercial
Paseo de Gracia, 27	Barcelona	Comercial
Paseo de Gracia, 15	Barcelona	Comercial
Travesera de Gracia, 171	Barcelona	Comercial

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 1 de octubre de 2017 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios de la Sociedad.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado de los activos inmobiliarios es el siguiente:

01/10/2017 (Miles euros)	VNC 30/06/2017	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	51.962	80.385	28.423

Se presenta a continuación una relación de los activos inmobiliarios de la Sociedad y el valor de mercado a 1 de octubre de 2017 realizado por CBRE:

	Tipología	Superficie (m ²)	Valor de mercado (€)
C/ Caspe, 6-20	Oficinas	3.800	13.000.000
C/ Via Laietana, 47	Comercial	1.059	10.800.000
Paseo de Gracia, 27	Comercial	792	32.300.000
Paseo de Gracia, 15	Comercial	527	23.140.000
Travesera de Gracia, 171	Comercial	215	1.145.000
TOTAL		6.393	80.385.000

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos.

De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 286 miles euros al año.

4. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de la Sociedad no considera que exista ningún hecho relevante con posterioridad a 30 de junio de 2017 (fecha de los últimos estados financieros sometidos a revisión limitada) que pudiera tener una incidencia significativa en la valoración de los fondos propios de la Sociedad.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros de la Sociedad a 30 de junio de 2017 (ver Anexo), sometidos a revisión limitada por Mazars.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 1 de octubre de 2017 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 1 de octubre de 2017).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 1 de octubre de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 80.385 miles de euros. Por otro lado, su valor neto contable a 30 de junio de 2017 se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 51.962 miles de euros.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad inicial que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 01/10/2017 (Miles Euros)	VNC 30/06/2017	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	51.962	74.836	22.874
Rango Central	51.962	80.385	28.423
Rango Alto	51.962	86.929	34.967

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 30 de junio de 2017 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Únicamente ha sido necesario ajustar los gastos por formalización de deudas que figuran en el balance neteando la deuda con entidades financieras por importe de 403 miles de euros.

Adicionalmente a este ajuste, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 286 miles de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros de la Sociedad sometidos a revisión limitada a 30 de junio de 2017, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 1 de octubre de 2017** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
Patrimonio Neto Contable	22.966	22.966	22.966
V.razonable Inv. Inmobiliarias	74.836	80.385	86.929
V.contable Inv. Inmobiliarias	-51.962	-51.962	-51.962
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	22.874	28.423	34.967
Patrimonio Neto Ajustado	45.840	51.389	57.933
- Ajustes por gastos de formalización de deuda	-403	-403	-403
- Ajustes por gastos de estructura	-3.563	-3.463	-3.369
Valor de los Fondos Propios	41.874	47.523	54.161

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 1 de octubre de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 30 de junio de 2017, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	23 de octubre de 2017
Destinatario	Consejo de Administración de Tander Inversiones 2013, S.L.U.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 1 de octubre de 2017 de Tander Inversiones 2013, S.L.U.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 1 de octubre de 2017 de la Sociedad según propuesta de 6 de octubre de 2017.
Fecha de Valoración	1 de octubre de 2017.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	47.523.000€ (CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

CBRE

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 01/10/2017
Rango Bajo	41.874
Rango Central	47.523
Rango Alto	54.161

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

Daniel Zubillaga, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

Jorge Laguna Coca, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA17-0405

NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Tander Inversiones 2013, S.L.U. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha de 6 de octubre de 2017 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory, S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad que en concepto de honorarios según lo pactado en la propuesta de fecha de 6 de octubre de 2017, CBRE Valuation Advisory, S.A. haya facturado efectivamente al Cliente.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD A 30 DE JUNIO DE 2017

BALANCE		
<i>(Euros)</i>		
ACTIVO	30/06/2017	31/12/2016
Activo No Corriente	52.464.963	51.734.765
Inmovilizado intangible	1.082	1.298
Inmovilizado material	15.933	117.046
Inversiones inmobiliarias	51.962.314	51.130.787
Inversiones financieras a largo plazo	485.634	485.634
Activo Corriente	1.558.741	1.755.154
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	132.308	81.082
Clientes por ventas y prestación de servicios	57.051	63.763
Otros deudores	75.257	17.319
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	1.270.000	0
Inversiones financieras a corto plazo	198	198
Periodificaciones a corto plazo	1.154	13.573
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	155.081	1.660.301
TOTAL ACTIVO	54.023.704	53.489.919
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
	30/06/2017	31/12/2016
Fondos Propios	22.966.137	23.173.171
Capital	3.670.000	3.670.000
Prima de emisión	17.965.917	17.965.917
Reservas	637.254	352.223
Resultado del periodo	692.966	1.185.031
PATRIMONIO NETO	22.966.137	23.173.171
Pasivo No Corriente	30.362.893	29.846.582
Deudas a largo plazo	7.460.893	6.944.582
Deudas con entidades de crédito	6.959.069	6.442.758
Otros pasivos financieros	501.824	501.824
Deudas con empresas del grupo y asociadas	22.902.000	22.902.000
Pasivo Corriente	694.674	470.166
Deudas con entidades de crédito	12.562	13.848
Deudas con empresas del grupo y asociadas	301.662	162.687
Acreedores comerciales y cuentas a pagar	380.450	293.631
PASIVO EXIGIBLE	31.057.567	30.316.748
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	54.023.704	53.489.919

INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

Se incluye a continuación un resumen de la valoración de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad a 1 de octubre de 2017 realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. En caso de discrepancia, prevalecerá el informe de valoración de activos de fecha 23 de octubre de 2017.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

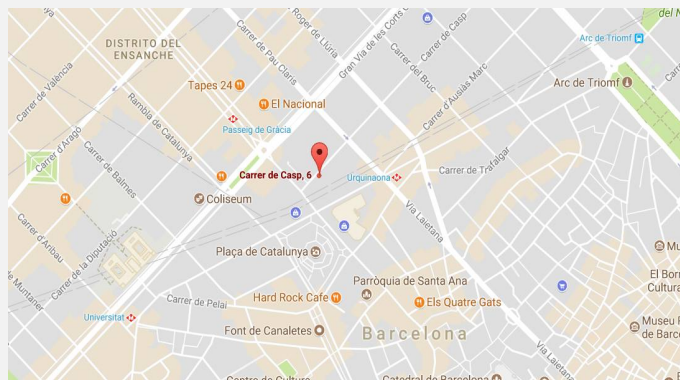
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

1



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	01/10/2017
Inmueble	Casp, 6-20
Dirección	C/ Casp, 6-20
Propietario	TANDER INVERSIONES 2013

Año Construcción/Rehab.	1912
Superficie Alquilable (m ²)	3.800
Plazas de Aparcamiento	0
Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global

2-Muy Buena

Localización

CBD

Comunicaciones

2-Muy Buena

Estado Inmueble

2-Muy Buena

Calidades

2-Muy Buena

Descripción

Casp, 6 es un edificio de oficinas distribuido en una planta baja con un altillo más 4 plantas superiores. También dispone de tres terrazas en la planta primera, segunda y cuarta del edificio. El activo objeto de valoración tiene un total de 3.800 m² donde se incluyen 1.262 m² bajo rasante para oficinas y archivo. El edificio se construyó en 1912, teniendo un muy buen estado de mantenimiento actualmente. El edificio se encuentra alquilado al 100% al Grupo Prisa con un contrato S&L de 15 años de obligado cumplimiento, que se firmó en Julio de 2008. Existe la posibilidad de dos prórrogas adicionales de 5 años.

2. Situación Arrendaticia

Oficinas	Superficies s/r			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Ocupados	3.800	-	100,00%	€ 1.004.509	€ 22,03	€ 638.749	€ 14,01	100,00%
Vacios	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	3.800	-	100,00%	€ 1.004.509	€ 22,03	€ 638.749	€ 14,01	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos

(en Años)

Hasta vencimiento

15,83

Asumido

5,83

Ventajas

Edificio ubicado muy cerca del CBD y Plaza Cataluña
Muy buenas conexiones a través de transporte público y privado
Edificio ocupado al 100% con un contrato a largo plazo

Desventajas

Ocupado por un mismo inquilino con un contrato muy por encima de mercado
La calificación del edificio es de equipamientos, limitando el uso libre
Tiene una parte importante del espacio en las plantas sótano
No dispone de plazas de aparcamiento

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

1



3. Estudio de Mercado Ocupación


Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Mayor provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercurión (€/m ²)	Comentarios
 Q2 2016	CBD	Diagonal 648	3.381,00	16,50	4.880,00	Edificio exclusivo de oficinas situado en el CBD, en la avenida diagonal, una de las principales vías de acceso a la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercurión de 4.880€/m ² . En el momento de la transacción se encontraba libre de inquilinos.
 Q4 2016	CBD	Ronda de Sant Pere, 5	4.129,00	29,00	7.024,00	Activo transaccionado en el cuarto trimestre del año por Deka a Invesco. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 100% a empresas como Michael Page, Punto Roma y Prenatal. La propiedad, de alrededor de 4.000m ² , fue transaccionada por 29 millones de euros.
 Q3 2017	CBD	Diagonal 632	2.292,00	6,90	3.010,00	Singular edificio de oficinas ubicado en la intersección entre Avenida Diagonal y Avenida Sarrià. Se transaccionó a mediados de este año por Inmo 632 a Emesa con una ocupación del 100% con un único inquilino: Quironsalud. La propiedad, de alrededor de 2.300m ² , fue transaccionada por casi 7 millones de euros.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.

Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.

La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.

La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 13.451.692
Capex	€ 0
Costes Adquisición	€ 451.692
Valor de Mercado (redondeado)	€ 13.000.000
<i>Valor de Mercado (€/m²)</i>	€ 3.421
Renta Contractual	€ 1.004.509
<i>Renta Contractual (€/m²/mes)</i>	€ 22,03
Renta Neta	€ 995.425
Renta de Mercado Bruta	€ 638.749
<i>Renta de Mercado (€/m²/mes)</i>	€ 14,01
Gross Initial Yield	7,73%
Net Initial Yield	7,40%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,91%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 16,00€/m2/mes para la superficie sobre rasante y 10,00 €/m2/mes para la superficie bajo rasante.

A efectos de valoración hemos asumido que Grupo Prisa seguirá en el edificio una vez finalizado el periodo de obligado cumplimiento pero con un alquiler a renta de mercado.

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una rentabilidad inicial de 7,40% para la capitalización de ingresos.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

2



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	01/10/2017
Inmueble	Via Laietana 47
Dirección	C/ Via Laietana, 47
Propietario	TANDER INVERSIONES 2013

Año Construcción	1925
Superficie Alquilable (m²)	1.059
Plazas de Aparcamiento	-
Número de Plantas (S/R)	2

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	CS	1-Excelente	3-Buena	3-Buena

Descripción

Via Laietana, 47 es un local comercial distribuido en un sótano, planta baja y planta entresuelo. La propiedad es un bien protegido urbanísticamente, tiene una fachada con revestimiento de piedra y cristalerías, el interior tiene acabados muy buenos e iluminación de techo. El activo objeto de valoración tiene un total de 1.059 m2 de espacio, distribuidos en tres plantas, de los cuales 329,54m2 corresponden a la planta sótano, 325,39 m2 corresponden a la planta baja y 404,15 m2 a la planta entresuelo. El edificio se construyó en 1925, teniendo un muy buen estado de mantenimiento actualmente. El local comercial se encuentra en la Via Laietana, una avenida muy céntrica que empieza en la Plaza Urquinaona y termina en el Paseo Colon.

El local se encuentra alquilado a Banc Sabadell a través de un contrato de Sale&lease back de 30 años desde abril de 2010

2. Situación Arrendaticia

Comercial	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	1.059	-	100,00%	€ 440.376	€ 34,65	€ 335.854	€ 26,43	100,00%
Vacios	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	1.059	-	100,00%	€ 440.376	€ 34,65	€ 335.854	€ 26,43	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	27,59	Asumido	27,59
---------------------------------	-----------	-------------------	--------------	---------	--------------

Ventajas

Local moderno de buenas calidades.
Muy buenas conexiones ya que esta en una de las principales avenidas de Barcelona.
Local ocupado por una entidad bancaria con un contrato a largo plazo de S&L

Desventajas

Distribución en tres plantas incluyendo una planta sótano.
Renta contractual muy por encima de la renta de mercado

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

2



3. Estudio de Mercado Ocupación




Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

LOCALES COMERCIALES	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
High Street	3,50%	3,50%	3,35%	3,25%	3,25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
 Q4 2016	Prime	Arcs, 10	1.189,00	38,50	32.380,00	Local ubicado dentro del recorrido turístico de la ciudad de Barcelona y en una de las calles más comerciales a día de hoy. Se transaccionó a finales de 2016 a una repercusión de 32.180€/m ² . En el momento de la transacción se encontraba ocupado por la famosa marca Desigual.
 2017	Prime	Pelayo, 1	200,00	4,00	20.000,00	Activo transaccionado en el 2017. Se trata de un local en una de las calles más Prime de Barcelona, la calle Pelayo. La propiedad, de alrededor de 200m ² , fue transaccionada por 4 millones de euros.
 2016	Prime	Passeig de Gràcia 32	1.136,00	45,00	39.612,00	Exclusivo local comercial ubicado en Paseo de Gracia, la principal calle comercial de la ciudad de Barcelona. Ubicado en la esquina de Paseo de Gracia con calle Diputación. Se transaccionó a una repercusión de 39.612€/m ² .

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión high street ha tenido la misma intensidad en 2016 que en 2015, con cerca de 40 operaciones de compra-venta. En volumen, los €800 millones de 2016 se quedaron algo por detrás de los €950 millones de 2015.

El núcleo de la inversión en high street sigue siendo realizada por inversores privados y family offices, que en 2016 protagonizaron casi dos tercios de las operaciones en high street. El sector high street consiste mayoritariamente en locales pequeños, por lo que no se prevén cambios en el perfil de la demanda en este sentido. Los grandes fondos de inversión como Hines, CBRE Global Investors o AEW están muy activos pero solo entran en operaciones de cierta envergadura. Así, los grandes fondos sólo intervinieron en una quincena de operaciones, si bien representaron el 75% del volumen total de inversión de 2016.

Del mismo modo que en Madrid, en Barcelona la fortaleza de la demanda para locales en la zona High Street sigue intacta. El Passeig de Gràcia y Portal de l'Àngel son tradicionalmente las calles comerciales más demandadas, si bien ha sido Plaza Catalunya, el epicentro turístico de la ciudad, donde se realizó la apertura más esperada del 2016 al inaugurar Zara un nuevo flagship store de 3.600 m².

Las rentas en el High Street de Barcelona han crecido en 2016 de forma moderada. Se registra una subida del 5% para las zonas más prime, lo que es un aumento ligeramente menor que el de Madrid. En 2017 las rentas están de nuevo bajo presión, debido al alto nivel de expansión de los retailers y de su interés para entrar en el High Street más prime, y se prevén importantes nuevas subidas de rentas para el High Street prime de Barcelona este año.

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 11.178.775
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 378.775
Valor de Mercado (redondeado)	€ 10.800.000
<i>Valor de Mercado (€/m²)</i>	€ 10.198
Renta Contractual	€ 440.376
<i>Renta Contractual (€/m²/mes)</i>	€ 34,65
Renta Neta	€ 435.972
Renta de Mercado Bruta	€ 335.854
<i>Renta de Mercado (€/m²/mes)</i>	€ 26,43
Gross Initial Yield	4,08%
Net Initial Yield	3,90%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,11%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 40,00€/m2/mes para planta baja y hemos ponderado al 60% la planta primera y al 40% la planta sótano.

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una rentabilidad inicial de 3,90% para la capitalización de ingresos.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

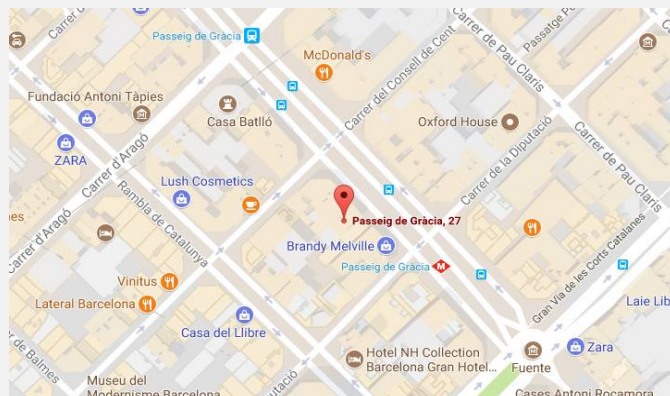
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

3



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	01/10/2017
Inmueble	Passeig de Gràcia 27
Dirección	Passeig de Gràcia 27
Propietario	TANDER INVERSIONES 2013

Año Construcción	1925
Superficie Alquilable (m ²)	791,88
Plazas de Aparcamiento	-
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global

1-Excelente

Localización

CS

Comunicaciones

1-Excelente

Estado Inmueble

2-Muy Buena

Calidades

2-Muy Buena

Descripción

Passeig de Gràcia, 27 es un local comercial distribuido en una planta sótano y planta baja. La propiedad es un bien protegido urbanísticamente, tiene una fachada con revestimiento de piedra, el interior tiene acabados muy buenos e iluminación de techo. El activo objeto de valoración tiene una superficie total de 791,88 m², distribuidos en dos plantas, de los cuales 439,18m² corresponden a la planta sótano y 352,7 m² corresponden a la planta baja. El edificio se construyó en 1925, teniendo un excelente estado de mantenimiento actualmente. El edificio se encuentra en el Paseo de Gràcia entre las calles Consell de Cent y Diputació. El local se encuentra alquilado a la marca Cos del Grupo H&M con un contrato a largo plazo con una revisión a renta de mercado el 1 de enero de 2018.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Comercial								
Ocupados	792		100,00%	€ 895.404	€ 94,23	€ 1.077.879	€ 113,43	100,00%
Vacios	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	792	-	100,00%	€ 895.404	€ 94,23	€ 1.077.879	€ 113,43	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos

(en Años)

Hasta vencimiento

11,92

Asumido

11,92

Ventajas

Local moderno de buenas calidades.
Muy buenas conexiones ya que se encuentra en la principal calle comercial de Barcelona.
Seguridad de las rentas con un inquilino de primer nivel

Desventajas

Parte de la superficie se encuentra en la planta sótano, aunque tiene uso comercial
Local es estrecho en la relación fachada/fondo.

3. Estudio de Mercado Ocupación



Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

LOCALES COMERCIALES	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
High Street	3,50%	3,50%	3,35%	3,25%	3,25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios	
	2016	Prime	Paseo de Gracia, 32	1.136,000	45,00	39.612,00	Exclusivo local comercial ubicado en Paseo de Gracia, la principal calle comercial de la ciudad de Barcelona. Ubicado en la esquina de Paseo de Gracia con calle Diputación. Se transaccionó a una repercusión de 39.612€/m ² .
	2016	Prime	Paseo de Gracia, 88	1.500,00	40,00	26.666,00	Activo transaccionado en el 2016. Se trata de un local comercial ubicado en uno de los puntos mas turísticos de la ciudad. La propiedad, de alrededor de 1.500m ² , fue transaccionada por 40 millones de euros.
	2016	Prime	Paseo de Gracia, 85	1.000,00	30,90	30.900,00	Singular local comercial ubicado en Paseo de Gracia entre las calles Provenza y Mallorca, uno de los puntos turísticos mas visitados de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó en el año 2016 por 30,9 millones de euros.

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión high street ha tenido la misma intensidad en 2016 que en 2015, con cerca de 40 operaciones de compra-venta. En volumen, los €800 millones de 2016 se quedaron algo por detrás de los €950 millones de 2015.

El núcleo de la inversión en high street sigue siendo realizada por inversores privados y family offices, que en 2016 protagonizaron casi dos tercios de las operaciones en high street. El sector high street consiste mayoritariamente en locales pequeños, por lo que no se prevén cambios en el perfil de la demanda en este sentido. Los grandes fondos de inversión como Hines, CBRE Global Investors o AEW están muy activos pero solo entran en operaciones de cierta envergadura. Así, los grandes fondos sólo intervinieron en una quincena de operaciones, si bien representaron el 75% del volumen total de inversión de 2016.

Del mismo modo que en Madrid, en Barcelona la fortaleza de la demanda para locales en la zona High Street sigue intacta. El Passeig de Gràcia y Portal de l'Àngel son tradicionalmente las calles comerciales más demandadas, si bien ha sido Plaza Catalunya, el epicentro turístico de la ciudad, donde se realizó la apertura más esperada del 2016 al inaugurar Zara un nuevo flagship store de 3.600 m².

Las rentas en el High Street de Barcelona han crecido en 2016 de forma moderada. Se registra una subida del 5% para las zonas más prime, lo que es un aumento ligeramente menor que el de Madrid. En 2017 las rentas están de nuevo bajo presión, debido al alto nivel de expansión de los retailers y de su interés para entrar en el High Street más prime, y se prevén importantes nuevas subidas de renta para el High Street prime de Barcelona este año.

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 33.368.051
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 1.068.051
Valor de Mercado (redondeado)	€ 32.300.000
<i>Valor de Mercado (€/m²)</i>	€ 40.789
Renta Contractual	€ 895.404
<i>Renta Contractual (€/m²/mes)</i>	€ 94,23
Renta Neta	€ 890.927
Renta de Mercado Bruta	€ 1.077.879
<i>Renta de Mercado (€/m²/mes)</i>	€ 113,43
Gross Initial Yield	2,77%
Net Initial Yield	2,67%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,34%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 170,00€/m²/mes para la planta baja y una ponderación del 40% para la planta sótano.

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una rentabilidad inicial del 2,67%, situándose por debajo de la yield de mercado esperada para este local. Sin embargo, con la revisión a renta de mercado prevista en el contrato en el mes de enero de 2018, la rentabilidad se situará en torno el 3,34%.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

4


PREMIERE ALLIANCE
INTERNATIONAL
TANDER INVERSIONES

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	01/10/2017
Inmueble	Passeig de Gràcia 15
Dirección	Passeig de Gràcia 15
Propietario	TANDER INVERSIONES 2013

Año Construcción	1980
Superficie Alquilable (m ²)	527
Plazas de Aparcamiento	-
Número de Plantas (S/R)	2

Calificación Global

1-Excelente

Localización

CS

Comunicaciones

1-Excelente

Estado Inmueble

2-Muy Buena

Calidades

2-Muy Buena

Descripción

Paseo de Gracia, 15 es un local comercial distribuido en planta baja y primera planta. La propiedad donde se ubica el local tiene una fachada con revestimiento de piedra, el interior tiene acabados muy buenos y iluminación de techo y en las paredes. El activo en valoración tiene un total de 527 m² de espacio, distribuidos en las dos plantas, de los cuales 367,30 m² corresponden a la planta baja y 160 m² corresponden a la planta entresuelo. El edificio se construyó en 1980 y se reformó en 2016, teniendo un muy buen estado de mantenimiento actualmente. El local comercial se encuentra en Paseo de Gracia, la calle comercial mas importante de Barcelona, entre las calles Diputación y Gran Vía.

El local se encuentra alquilado a la tienda del Futbol Club Barcelona con un contrato a largo plazo y una renta escalonada.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Comercial								
Ocupados	527		100,00%	€ 779.520	€ 123,19	€ 833.940	€ 131,79	100,00%
Vacios	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	527	-	100,00%	€ 779.520	€ 123,19	€ 833.940	€ 131,79	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos

(en Años)

Hasta vencimiento

9,00

Asumido

9,00

Ventajas

Local recién reformado con buenas calidades.
Ubicación prime en la calle más comercial de la ciudad de Barcelona.
Local ocupado con un inquilino de referencia

Desventajas

Local estrecho en relación fachada/fondo
Distribución del espacio en dos plantas.

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

LOCALES COMERCIALES	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
High Street	3,50%	3,50%	3,35%	3,25%	3,25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (millones de €)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios	
	2016	Prime	Paseo de Gracia, 32	1.136,000	45,00	39.612,00	Exclusivo local comercial ubicado en Paseo de Gracia, la principal calle comercial de la ciudad de Barcelona. Ubicado en la esquina de Paseo de Gracia con calle Diputación. Se transaccionó a una repercusión de 39.612€/m ² .
	2016	Prime	Paseo de Gracia, 88	1.500,00	40,00	26.666,00	Activo transaccionado en el año 2016. Se trata de un local comercial ubicado en uno de los puntos más turísticos de la ciudad. La propiedad, de alrededor de 1.500m ² , fué transaccionada por 40 millones de euros.
	2016	Prime	Paseo de Gracia, 85	1.000,00	30,90	30.900,00	Singular local comercial ubicado en Paseo de Gracia entre las calles Provenza y Mallorca, uno de los puntos turísticos más visitados de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó en el año 2016 por 30,9 millones de euros.

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión high street ha tenido la misma intensidad en 2016 que en 2015, con cerca de 40 operaciones de compra-venta. En volumen, los €800 millones de 2016 se quedaron algo por detrás de los €950 millones de 2015.

El núcleo de la inversión en high street sigue siendo realizada por inversores privados y family offices, que en 2016 protagonizaron casi dos tercios de las operaciones en high street. El sector high street consiste mayoritariamente en locales pequeños, por lo que no se prevén cambios en el perfil de la demanda en este sentido. Los grandes fondos de inversión como Hines, CBRE Global Investors o AEW están muy activos pero solo entran en operaciones de cierta envergadura. Así, los grandes fondos sólo intervinieron en una quincena de operaciones, si bien representaron el 75% del volumen total de inversión de 2016.

Del mismo modo que en Madrid, en Barcelona la fortaleza de la demanda para locales en la zona High Street sigue intacta. El Passeig de Gràcia y Portal de l'Àngel son tradicionalmente las calles comerciales más demandadas, si bien ha sido Plaza Catalunya, el epicentro turístico de la ciudad, donde se realizó la apertura más esperada del 2016 al inaugurar Zara un nuevo flagship store de 3.600 m².

Las rentas en el High Street de Barcelona han crecido en 2016 de forma moderada. Se registra una subida del 5% para las zonas más prime, lo que es un aumento ligeramente menor que el de Madrid. En 2017 las rentas están de nuevo bajo presión, debido al alto nivel de expansión de los retailers y de su interés para entrar en el High Street más prime, y se prevén importantes nuevas subidas de renta para el High Street prime de Barcelona este año.

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 23.865.305
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 725.305
Valor de Mercado (redondeado)	€ 23.140.000
<i>Valor de Mercado (€/m²)</i>	€ 43.884
Renta Contractual	€ 779.520
<i>Renta Contractual (€/m²/mes)</i>	€ 123,19
Renta Neta	€ 775.622
Renta de Mercado Bruta	€ 833.940
<i>Renta de Mercado (€/m²/mes)</i>	€ 131,79
Gross Initial Yield	3,37%
Net Initial Yield	3,25%
Rentabilidad a Renta de Mercado	3,60%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 150,00€/m2/mes para la planta baja y una ponderación del 60% para la planta entresuelo.

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una rentabilidad inicial de 3,25% para la capitalización de ingresos.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

5



1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	01/10/2017
Inmueble	Travessera de Gràcia 171
Dirección	Trav. De Gràcia, 171
Propietario	TANDER INVERSIONES 2013

Año Construcción	1968
Superficie Alquilable (m²)	214,61
Plazas de Aparcamiento	-
Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	CS	1-Excelente	3-Buena	3-Buena

Descripción

Travessera de Gràcia, 171 es un local comercial distribuido en una planta sótano y planta baja. La propiedad tiene una fachada con revestimiento de piedra y una cristalería donde se encuentra la puerta de entrada, el interior tiene buenos acabados e iluminación de techo. El activo objeto de valoración tiene una superficie total de 214.61 m², distribuidos en 78,49m² en la planta sótano y 136,12 m² en la planta baja. El edificio se construyó en 1968, teniendo un buen estado de mantenimiento actualmente. El local comercial se encuentra en Travessera de Gràcia, una de las principales travessas del barrio de Gràcia en Barcelona.

El local se encuentra alquilado a Banc Sabadell a través de un contrato de Sale&lease back de 35 años desde abril de 2010.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
	Superficie (m ²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m ²)	Renta de Mercado	(€/m ²)	% R. Mercado
Comercial								
Ocupados	215		100,00%	€ 49.020	€ 19,03	€ 26.824	€ 10,42	100,00%
Vacios	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	215	-	100,00%	€ 49.020	€ 19,03	€ 26.824	€ 10,42	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos	(en Años)	Hasta vencimiento	27,59	Asumido	27,59
---------------------------------	-----------	-------------------	-------	---------	-------

Ventajas

Local moderno de buenas calidades.
Ubicado en un barrio histórico de Barcelona.
Local ocupado por una entidad bancaria con un contrato a largo plazo de S&L

Desventajas

Calle secundaria en ubicación prime.
Poca visibilidad desde la calle por el retranqueo de la acera.
Sótano no utilizable para la actividad comercial.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

5



3. Estudio de Mercado Ocupación




Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

LOCALES COMERCIALES	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
High Street	3,50%	3,50%	3,35%	3,25%	3,25%	↘

Operaciones comparables de Inversión

Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m ²)	Precio (€)	Repercusión (€/m ²)	Comentarios
 Oferta		Corcega 349	219,00	376.600	1.720	Local comercial en Oferta, ubicado en el barrio de Gràcia en Barcelona muy cerca de la conocida plaza de la Vila de Gràcia. Dispone de una superficie de 218 m ² distribuidos en planta baja y attillo.
 Oferta		Llibertat	140,00	330.000	2.357	Activo en oferta. Se trata de dos locales comerciales contiguos, comunicados entre ellos mediante un jardín de 50 m ² , el activo esta ubicado en el barrio de Gràcia. La propiedad, de 140m ² , está en oferta por 330.000€.
 Oferta		Bailen	90,00	232.000	2.578	Singular local comercial en oferta situado en la calle Bailen, a pocos metros de Travessera de Gràcia y cerca de Paseo San Juan. Dispone de alrededor de 90m ² , el precio de venta es de 232.000€ teniendo una repercusión de 2.578€/m ² .

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de inversión high street ha tenido la misma intensidad en 2016 que en 2015, con cerca de 40 operaciones de compra-venta. En volumen, los €800 millones de 2016 se quedaron algo por detrás de los €950 millones de 2015.

El núcleo de la inversión en high street sigue siendo realizada por inversores privados y family offices, que en 2016 protagonizaron casi dos tercios de las operaciones en high street. El sector high street consiste mayoritariamente en locales pequeños, por lo que no se prevén cambios en el perfil de la demanda en este sentido. Los grandes fondos de inversión como Hines, CBRE Global Investors o AEW están muy activos pero solo entran en operaciones de cierta envergadura. Así, los grandes fondos sólo intervinieron en una quincena de operaciones, si bien representaron el 75% del volumen total de inversión de 2016.

Del mismo modo que en Madrid, en Barcelona la fortaleza de la demanda para locales en la zona High Street sigue intacta. El Passeig de Gràcia y Portal de l'Àngel son tradicionalmente las calles comerciales más demandadas, si bien ha sido Plaza Catalunya, el epicentro turístico de la ciudad, donde se realizó la apertura más esperada del 2016 al inaugurar Zara un nuevo flagship store de 3.600 m².

Las rentas en el High Street de Barcelona han crecido en 2016 de forma moderada. Se registra una subida del 5% para las zonas más prime, lo que es un aumento ligeramente menor que el de Madrid. En 2017 las rentas están de nuevo bajo presión, debido al alto nivel de expansión de los retailers y de su interés para entrar en el High Street más prime, y se prevén importantes nuevas subidas de renta para el High Street prime de Barcelona este año.

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 1.183.654
Capex	€ 0
Costes Adquisición	-€ 38.654
Valor de Mercado (redondeado)	€ 1.145.000
<i>Valor de Mercado (€/m²)</i>	€ 5.335
Renta Contractual	€ 49.020
<i>Renta Contractual (€/m²/mes)</i>	€ 19,03
Renta Neta	€ 48.530
Renta de Mercado Bruta	€ 26.824
<i>Renta de Mercado (€/m²/mes)</i>	€ 10,42
Gross Initial Yield	4,28%
Net Initial Yield	4,10%
Rentabilidad a Renta de Mercado	2,34%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 14,00€/m2/mes para la planta baja y una ponderación del 30% para la planta sótano.

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una rentabilidad inicial de 4,10% para la capitalización de ingresos.

Anexo VI. Informe sobre la estructura organizativa de la Compañía

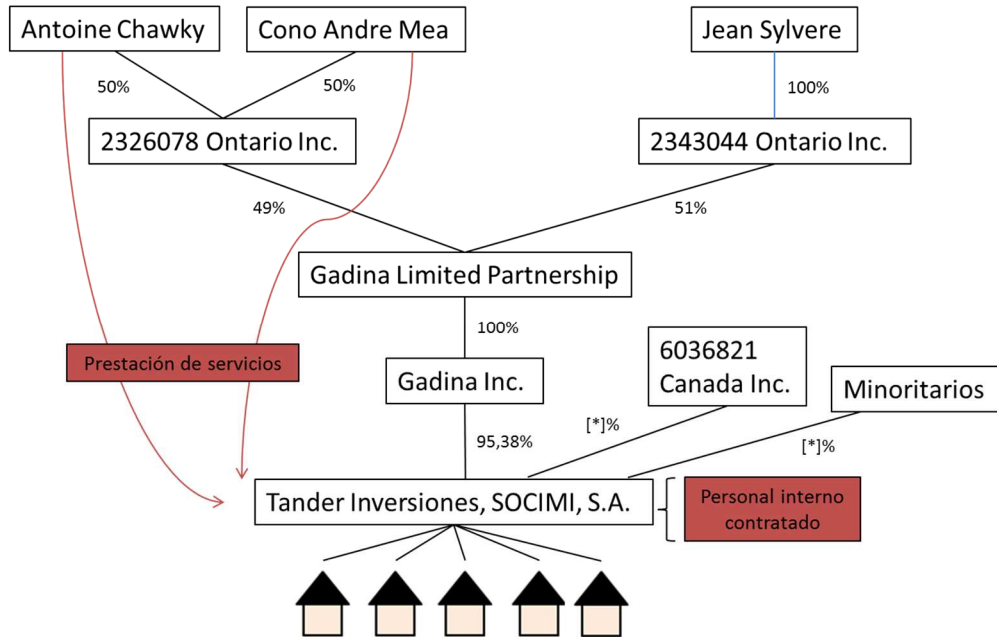
Manual de la Estructura y Sistema de Control Interno

Tander Inversiones, SOCIMI, S.A.

I. Estructura Organizativa y Funcionamiento de la Sociedad

a) Organigrama

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



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

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

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

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

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

b) Funciones del Consejo y sus Directores

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

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

c) Formación de los componentes del Consejo

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

- Don Antoine Chawky, Presidente

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- Don Cono Andre Mea

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Mario Alexander Chisholm**

Fecha de reelección de su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Pablo Gómez-Almansa Plaza**

Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

- **Don Sergi Mirapeix Moreno**

Fecha de reelección a su nombramiento 2 de noviembre de 2017

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

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

d) Funciones del Personal Interno

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

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

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

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

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

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

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

- *Informes de carácter financiero*

Informes de periodicidad trimestral:

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

Informes de periodicidad anual:

- Cuentas Anuales de la Sociedad para su posterior aprobación por el Consejo y auditoría anual
 - Sobre la base de dicha información, el Consejo aprobará la información periódica referida en la Circular 15/2016 del MAB (*Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil*)
- *Informes de carácter operativa*
- Información sobre la actividad arrendataria de la Sociedad, incluyendo entre otros:
 - Niveles de ocupación por activo, fechas de cumplimiento de los contratos en vigor, aplicación de incentivos a los arrendatarios, etc.
 - Auditoría técnica anual de los activos

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

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

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

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

II. Sistema de Control Interno

a) Control de la Información y Toma de Decisiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En Barcelona, a 28 de noviembre de 2017