

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL SEGMENTO BME
GROWTH DE BME MTF EQUITY (“**BME GROWTH**”)

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2020

El presente Documento de Ampliación Completo (en adelante, el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAC**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular 2/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyos valores estén incorporados al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, respectivamente, el “**Mercado**” o “**BME Growth**” y la “**Circular 2/2020**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de los valores de nueva emisión objeto de las ampliaciones de capital.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity 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 de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde a la entidad emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

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 BME Growth (el “**Asesor Registrado**”), actuando en tal condición respecto a TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Tander**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, o el “**Emisor**”), entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de las ampliaciones de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el asesor registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	5
1.1. Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.2. Identificación completa de la entidad emisora	5
1.3. Finalidad de las ampliaciones de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el Emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	7
1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	10
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo	10
1.6. Información financiera	10
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. 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.	10
1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.	11
1.6.3. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	11
1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deberán calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.	12

1.7.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	13
1.8.	Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	14
1.9.	Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	17
1.10.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	20
1.11.	Declaración sobre el capital circulante.	20
1.12.	Factores de riesgo.	20
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	25
2.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	25
2.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	27
2.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	33
2.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	33
2.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	34
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	35
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	36
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	36
4.2.	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.	36
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	37

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. 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 y presidente del consejo de administración de la Sociedad, especialmente facultado para ello en virtud de la delegación expresa del consejo de administración de la Sociedad de fecha 28 de diciembre de 2020, en nombre y representación de la Sociedad, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular 2/2020.

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

1.2. Identificación completa de la entidad emisora

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 46983, Folio 81, Hoja B-441215. 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 de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “Ley 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 (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 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 es titular del 100% de las participaciones sociales de las siguientes sociedades, las cuales tienen la consideración de activo apto a los efectos del cálculo de ratios establecidos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, al tener como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y encontrarse sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política estatutaria obligatoria de distribución de beneficios que las SOCIMIs:

- En Portugal:
 - Tander Portugal, Unipessoal Lda.
 - Tander Douro, Unipessoal Lda.
 - Tander Portus, Unipessoal Lda.
 - Tander Liberdade Unipessoal Lda.
 - Tander Tagus Unipessoal Lda.

- En Italia:
 - Tander Immobiliare, S.r.L.

- 1.3. **Finalidad de las ampliaciones de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el Emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.**

Introducción a las ampliaciones de capital:

Las ampliaciones de capital objeto de este Documento de Ampliación tienen como finalidad ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de diciembre de 2020 (la “**Junta General de los Aumentos de Capital**”), donde se aprobaron, entre otros acuerdos, dos aumentos de capital, cuya ejecución se delegó al consejo de administración en virtud de los artículos 297.1.a) y 297.1.b) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), respectivamente.

En este sentido, el consejo de administración, de igual fecha, haciendo uso de la delegación conferida por la Junta General de los Aumentos de Capital, aprobó aumentar el capital con las características que se expondrán a continuación, y que se comunicaron al Mercado a través de otra información relevante de fecha 28 de diciembre de 2020 y se publicaron en la página web de BME Growth y en la página web de la Sociedad:

1. Aumento de capital por compensación de créditos (en adelante, la “**Ampliación de Capital por Compensación de Créditos**”) con el accionista mayoritario Gadina Inc. (el “**Accionista Mayoritario**”) por importe total de 31.599.985,07 euros, con la consiguiente emisión de 2.633.332 nuevas acciones, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, cuyo registro contable corresponderá a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (“**IBERCLEAR**”), y a sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”) por un valor nominal de 1 euro cada una, con una prima de emisión por acción de 11,00000040632932 euros, por lo que el valor real de suscripción de cada acción es de 12,00000040632932 euros, lo que hace un total de 2.633.332 euros de valor nominal y un total de 28.966.653,07 euros de prima de emisión.
2. Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias (en adelante, la “**Ampliación de Capital Dineraria**”), por importe total de 11.500.000 euros, con la consiguiente emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 958.333 acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, cuyo registro contable corresponderá a Iberclear y a las Entidades Participantes con derecho de suscripción preferente de los accionistas. Las acciones se emitirán por 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión por acción de 11,0000041739145 euros, por lo que el precio de suscripción de cada acción es de 12,0000041739145 euros (por lo que es superior al precio de cotización a cierre de la fecha de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 28/12/2020, lo que hace un importe de

958.333 euros de valor nominal y un total de 10.541.667 euros de prima de emisión, con posibilidad de suscripción incompleta.

Finalidad de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos:

Esta ampliación reduce las necesidades de financiación ajena de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad.

El contrato de préstamo cuya compensación ha constituido el contravalor del aumento de capital propuesto, fue suscrito por la Sociedad con el Accionista Mayoritario en fecha 1 de noviembre de 2019. Su configuración fue la de una financiación inicial máxima de 7.500.000 euros, cantidad que fue dispuesta en su totalidad el mismo 1 de noviembre 2019. El mismo fue novado (i) en fecha 31 de enero de 2020, (ii) en fecha 1 de junio de 2020, a efectos de incrementar la cantidad máxima de disposición hasta 10.500.000 euros, y posteriormente (iii) en fecha 24 de noviembre de 2020 (con efectos retroactivos a fecha 30 de agosto de 2020) estableciendo un máximo a disponer de 31.500.000 euros. Respecto de este préstamo se han realizado las siguientes disposiciones, al amparo de la cantidad inicial y de las respectivas adendas:

- Disposición en fecha 1 de noviembre de 2019, por una cuantía de 7.500.000,00 euros.
- Disposición en fecha 12 de junio de 2020, por una cuantía de 2.000.000,00 euros.
- Disposición en fecha 31 de agosto de 2020, por una cuantía de 2.000.000,00 euros.
- Disposición en fecha 30 de septiembre de 2020, por una cuantía de 10.000.000,00 euros.
- Disposición en fecha 9 de octubre de 2020, por una cuantía de 10.000.000,00 euros.

Las disposiciones de este préstamo se han destinado a: (i) la adquisición del 100% de la Sociedad Italiana Adquirida Tander Immobiliare S.R.L. (conforme dicho término se definirá más adelante) en relación con el Activo sito en Roma (conforme dicho término se definirá más adelante), cuya adquisición y forma de financiación se comunicó al mercado en fecha 29 de junio de 2020; y (ii) la adquisición parcial de los Activos sitios en Lisboa (conforme dicho término se definirá más adelante) por parte de las sociedades filiales Tander Liberdade Unipessoal Lda., Tander Tagus Unipessoal Lda. y Tander Douro Unipessoal Lda, cuya adquisición y forma de financiación se comunicó al mercado en fecha 19 de octubre de 2020, y en 17 de diciembre de 2020 .

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo de administración de Tander procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y Mazars Auditores, S.L.P., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de la exactitud de los datos de los créditos a compensar.

Tanto el informe del consejo de administración como la certificación del auditor fueron puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad

y en la página web de BME Growth, en fecha 27 de noviembre de 2020, mediante su incorporación como anexo al anuncio de convocatoria de la Junta General de los Aumentos de Capital.

Se hace constar que, como consecuencia de la referida adenda suscrita en fecha 24 de noviembre de 2020, por la cual se estableció un límite de 31.500.000 euros, y la cual tiene efectos retroactivos a 30 de agosto de 2020 (la “**Fecha de Efectos**”), los intereses devengados del préstamo desde la Fecha de Efectos serán exigibles y, en consecuencia, pagados por la Sociedad en la fecha de vencimiento final del préstamo, esto es, en fecha 31 de octubre 2021, y ello sin perjuicio de la facultad del prestamista de instar a la amortización anticipada, total o parcial, del préstamo, incluyendo capital y/o intereses en cualquier momento previo al vencimiento del mismo.

Se adjuntan en el Anexo I y en el Anexo II, respectivamente, del presente Documento de Ampliación el informe del consejo de administración y la certificación emitida por el auditor de la Sociedad relativo a la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos cuyos créditos se indican anteriormente.

Finalidad de la Ampliación de Capital Dineraria:

La Ampliación de Capital Dineraria persigue (i) aumentar los fondos propios y la solvencia de la Sociedad para mejorar su situación de tesorería y liquidez, y (ii) dar la opción a los accionistas que no compensan créditos en la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos, de suscribir Acciones Nuevas (según este término se define ulteriormente) de la Compañía.

Los fondos obtenidos en la Ampliación de Capital Dineraria se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social, mediante la rehabilitación y/o adquisición de activos inmobiliarios de naturaleza urbana identificados, para llevar a cabo el arrendamiento de los mismos, así como para facilitar el acceso a fuentes de financiación externas. A este respecto la Sociedad está estudiando nuevas inversiones, siempre en locales *retail* en zonas prime de ciudades en España y Portugal. Se espera poder concluir con una de estas inversiones dentro del primer trimestre de 2021.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad son cuidadosamente estudiadas **por el equipo gestor y aprobadas por el Consejo de Administración de la misma**. Previamente a cada operación de compra se define un plan de desarrollo específico para el inmueble acorde a sus características y a su potencial, para responder a la demanda, que es siempre objeto de un análisis detallado.

1.4. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, de 30 de julio, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante, la “Circular 3/2020”), se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Tander a BME Growth está disponible en la página web de Tander (www.tanderinversiones.com), así como en la del Mercado (www.bmegrowth.es) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de Tander Inversiones SOCIMI, S.A.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

La información sobre estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad no difiere de la comunicada en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de la Sociedad publicado en la web del Mercado y en la página web de la Sociedad en fecha 29 de diciembre de 2017 (el “DIIM”).

1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. 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 conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó con fecha 27 de mayo de 2020 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2019, a saber:

- (i) Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Mazars Auditores, S.L.P.
- (ii) Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019, junto con el correspondiente informe de auditoría, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Mazars Auditores, S.L.P.

Adicionalmente, la Sociedad publicó con fecha 28 de octubre de 2020 la información financiera correspondiente al primer semestre del ejercicio 2020, a saber:

- (iii) Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el informe de Revisión Limitada, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Mazars Auditores, S.L.P.
- (iv) Estados Financieros Intermedios Individuales y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el informe de Revisión Limitada, sin salvedades, del auditor de la Compañía, Mazars Auditores, S.L.P.

Esta información ha sido incluida en el Anexo III y IV, respectivamente, del presente Documento de Ampliación.

1.6.2. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.

No se han producido cambios brutos en el perímetro de consolidación que afecten de forma significativa a los activos, pasivos o al resultado de la Sociedad.

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

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Mazars Auditores, S.L.P., que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 27 de mayo de 2020.

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2019 han sido auditadas por Mazars Auditores S.L.P., que emitió el correspondiente informe de auditoría no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 27 de mayo de 2020.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido objeto de revisión limitada por Mazars Auditores, S.L.P., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 28 de octubre de 2020.

Los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido objeto de revisión limitada por Mazars Auditores, S.L.P., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada no habiendo presentado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, con fecha 28 de octubre de 2020.

1.6.4. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento de Ampliación y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento de Ampliación, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deberán calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

A continuación, se muestran algunos de los principales indicadores clave de resultados de la Sociedad:

	31/12/2018 (12 meses)	31/12/2019 (12 meses)	30/06/2020 (6 meses)
Importe neto de la cifra de negocios (miles de €)	3.873	4.415	2.130
Resultado de explotación (EBIT) (miles de €)	2.796	3.053	1.396
Deuda financiera neta (miles de €)	43.378	51.401	59.068
Valoración de mercado de los activos inmobiliarios a cierre del ejercicio (miles de €)	99.438	122.487	122.487
Deuda financiera neta / Valoración de mercado de los activos inmobiliarios (%)	43,6%	42,0%	48,2%.
Número de edificios en propiedad al cierre del ejercicio	8	14	15
Tasa de ocupación de los inmuebles en propiedad (%)	99,0%	98,0%	96,7%

El importe neto de la cifra de negocios, el resultado de explotación (EBIT) y los epígrafes que se han utilizado para calcular la deuda financiera neta vienen detallados en las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, en las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio 31 de diciembre de 2019 y los estados financieros consolidados intermedios sujetos a revisión limitada a 30 de junio de 2020. Los epígrafes que se han utilizado para calcular la deuda financiera neta han sido deudas a largo plazo, deudas a corto plazo, deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo y efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La valoración de mercado de los activos inmobiliarios ha sido realizada por los expertos independientes, Savills Aguirre Newman, S.A.U. y P&I Colliers Portugal Lda. bajo la metodología “RICS Valuation Standards” recogida en el “Red Book” edición 2017, publicada por la Royal Institution of Chartered Surveyors, a fecha 31 de diciembre de 2019. Dicha valoración supone una actualización de la valoración realizada por el experto independiente Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. Sucursal en España, bajo la metodología “RICS Valuation Standards” recogida en el “Red Book” edición 2017 a fecha 31 de diciembre de 2018.

La tasa de ocupación media de los inmuebles propiedad de la Sociedad viene detallada en las notas explicativas de las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 y en las cuentas intermedias a 30 junio 2020.

1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a la revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2020, incluyéndose dicha información financiera en la otra información relevante publicada el 28 de octubre de 2020.

A continuación, se muestra la cuenta de resultados individual de la Sociedad a 30 de septiembre de 2020 (9 meses), en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, los cuales no han sido auditadas ni han sido objeto de revisión limitada:

Euros	30/09/2019 (9 meses)	30/09/2020 (9 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	3.077.714	2.868.077
Otros ingresos de explotación	97.562	128.652
Gastos de personal	-252.797	-265.469
Otros gastos de explotación	-312.467	-321.507
Amortización del inmovilizado	-395.438	-395.134
Otros resultados	0	0
Resultado de explotación (EBIT)	2.214.574	2.014.619
Ingresos financieros	59.646	248.053
Gastos financieros	-767.867	-956.538
Resultado antes de impuestos	1.506.353	1.306.133

El día 15 de octubre de 2020, las filiales Tander Douro Unipessoal Lda, Tander Liberdade Unipessoal Lda. y Tander Tagus Unipessoal Lda (las “**Filiales**”), como Prestatarias y la entidad financiera Novo Banco, S.A., como Prestamista suscribió un contrato de financiación con garantía hipotecaria, sujeto a derecho portugués, en virtud del cual la entidad prestamista Novo Banco, S.A. puso a disposición de las Filiales el importe de 17.500.000 euros, al objeto de financiar la adquisición de las nueve unidades autónomas que integran el activo sito en Lisboa (Portugal), Avenida da Liberdade 203, 207, 211 y 215, y Rua Rosa Araújo 7, 11, 17, 25, 27, 29, 31, 33, 35 y 35-A, y que consisten en locales comerciales, cuya adquisición se ha realizado en dos fases: la primera en fecha 19 de octubre de 2020 y la segunda en fecha 16 de diciembre de 2020.

A fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido ningún cambio adicional significativo en la posición financiera del emisor.

En relación a la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor, la Compañía cuenta con la financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. Adicionalmente a los fondos que obtendrá la Compañía con la presente Ampliación de Capital Dineraria, la Compañía puede recurrir a financiación bancaria.

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

Principales inversiones en el ejercicio 2019

Las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019 (y las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018, a efectos comparativos), de acuerdo con las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad, se indican en la siguiente tabla:

Euros	2018	2019
Inversiones inmobiliarias (saldo inicial)	60.990.635	70.482.407
Entradas por ampliaciones o mejoras en Terrenos	8.124.169	5.157.216
Entradas por ampliaciones o mejoras en Construcciones	1.367.603	15.420.367
Saldo final	70.482.407	91.059.990
Amortización acumulada (saldo inicial)	-1.853.680	-2.361.269
Dotaciones a la amortización de terrenos	0	0
Dotación a la amortización de construcciones	-507.589	-635.254
Saldo final	-2.361.269	-2.996.523
VALOR NETO CONTABLE	68.121.138	88.063.467

Las altas habidas durante el ejercicio 2019 corresponden, principalmente a:

- La compraventa a través de la filial Tander Portugal Unipessoal Lda. de cuatro locales comerciales contiguos (AA, AB, AC y AD) ubicados en los números 133, 121, 115 y 107 respectivamente de la avenida dos Aliados, Oporto (Portugal) en fecha 8 de agosto de 2019. Los cuatro locales en su conjunto tienen una superficie construida (según Impuesto de Bienes Inmuebles) total de 1.719 m² y fueron adquiridos por un precio total de 15.700.000 euros, más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos.

Los locales AB, AC y AD estaban arrendados en el momento de la compra, mientras que el local AA se encontraba libre de arrendamiento.

- La compraventa a través de la filial Tander Portus Unipessoal Lda. de un local ubicado en Rua Nova Do Almada 85, locales C y D, Lisboa (Portugal) en fecha 30 octubre 2019 de una superficie de 486 m², adquirido por un precio de 3.375.000 euros, más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos. El local se encuentra arrendado.

Esta inversión se realizó a través de la filial Tander Portugal Unipessoal Lda., 100% participada por la Sociedad. La adquisición de los cuatro locales se realizó principalmente con la tesorería disponible de la Sociedad, la cual fue inyectada a la referida filial mediante la suscripción de un contrato de préstamo entre la Sociedad, como prestamista, y Tander Portugal Uniperssoal Lda., como prestataria (el “Activo sito en Oporto”).

Principales inversiones en el primer semestre de 2020

Las principales inversiones en el primer semestre del ejercicio 2020 (y las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019, a efectos comparativos), de acuerdo con los estados financieros intermedios consolidadas de la Sociedad, bajo revisión limitada, se indican en la siguiente tabla:

Euros	2019 (12 meses)	2020 (6 meses)
Inversiones inmobiliarias (saldo inicial)	70.482.407	91.059.990
Entradas por ampliaciones o mejoras en Terrenos	5.157.216	2.113.552
Entradas por ampliaciones o mejoras en Construcciones	15.420.367	6.992.663
Saldo final	91.059.990	100.166.205
Amortización acumulada (saldo inicial)	-2.361.269	-2.996.523
Dotaciones a la amortización de terrenos	0	0
Dotación a la amortización de construcciones	-635.254	-416.090
Saldo final	-2.996.523	-3.412.613
VALOR NETO CONTABLE	88.063.467	96.753.592

Las inversiones inmobiliarias de Tander y sus filiales se corresponden a inmuebles de naturaleza urbana destinados a su explotación en régimen de alquiler.

Las altas habidas durante el primer semestre de 2020 se corresponden, principalmente, con la adquisición el día 22 de junio 2020, del 100% de participaciones integrantes del capital social de la sociedad italiana Babuino Immobiliare, S.r.L. (ahora, Tander Immobiliare, S.r.L.) (la “**Sociedad Italiana Adquirida**”), con el objetivo último de obtener la propiedad del activo sito en Roma, en Vía del Babuino, 36-37, consistente en un local comercial utilizado actualmente por la Sociedad Italiana Adquirida. El local (el “**Activo sito en Roma**”) fue adquirido por la Sociedad Italiana Adquirida en régimen de arrendamiento financiero.

La Sociedad Italiana Adquirida fue comprada por un precio total de 8.800.000 euros (información puesta a disposición del mercado mediante la publicación como otra información relevante en fecha 29 de junio de 2020, en la página web de BME Growth) (de los cuales, 3.300.000 euros fueron pagados en efectivo y el resto equivale a la deuda pendiente de cancelar del contrato de leasing y a un préstamo firmado en fecha 22 junio de 2020 por importe de 1.689.623 euros, y tipo de interés Euribor + 2.40%), y ha devenido una filial íntegramente participada por la Sociedad, teniendo la misma la consideración de activo apto a efectos del régimen SOCIMI, dado que tiene como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y está sometida al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios. El Activo sito en Roma se encontraba arrendado en la fecha de compra y continúa arrendado a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación.

La adquisición de la Sociedad Italiana Adquirida se realizó mediante el uso de un préstamo de 2.000.000 euros del accionista mayoritario (Gadina Inc.) y de tesorería disponible de la Sociedad.

Adicionalmente, el día 16 de octubre de 2020, dos filiales íntegramente participadas por la Sociedad: (a) la sociedad denominada Tander Liberdade Unipessoal Lda. y (b) la sociedad denominada Tander Tagus Unipessoal Lda., constituidas conforme a las leyes de Portugal, adquirieron, mediante compraventa formalizada en escritura pública (*asset deal*), las siguientes unidades autónomas que integran el activo sito en Lisboa (Portugal), Avenida da Liberdade 203, 207, 211 y 215, y Rua Rosa Araújo 7, 11, 17, 25, 27, 29, 31, 33, 35 y 35-A, y que consisten en cuatro locales comerciales (conjuntamente, los “**Activos sitios en Lisboa**”):

- a) Tander Liberdade, Unipessoal Lda. adquirió las unidades autónomas identificadas por las letras “AA”, “AB” y “AD”; y,
- b) Tander Tagus, Unipessoal Lda. adquirió la unidad autónoma designada por las letras “AE”.

Los Activos sitios en Lisboa se encuentran actualmente arrendados y fueron adquiridos por un precio total de 20.945.774,00 euros, más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos, que fue abonado en su totalidad en el cierre de la operación.

La adquisición de los Activos sitios en Lisboa se realizó mediante la aportación de fondos por parte de la Sociedad en virtud de los fondos recibidos por un préstamo (objeto de capitalización en la

ampliación no dineraria referida en el presente Documento de Ampliación) del accionista mayoritario del Grupo, Gadina Inc, por importe de 22.000.000 euros, que fueron posteriormente inyectados a Tander Liberdade Uniperssoal Lda. y Tander Tagus Uniperssoal Lda. mediante la suscripción de sendos contratos de préstamo entre la Sociedad, como prestamista, y las referidas filiales, como prestatarias, si bien se prevé su financiación parcial en el corto plazo.

Principales inversiones recientes

En fecha 15/12/2020 la Sociedad adquirió mediante compraventa formalizada en escritura pública, el resto de unidades autónomas que conforman el conjunto de locales en la misma ubicación indicada en Lisboa. La inversión por un importe de 13.718.846 euros más los costes e impuestos no deducibles asociados a los mismos, se distribuirá entre:

- Tander Liberdade Unipessoal Lda.: unidad autónoma “AC”, que a fecha de la adquisición no se encuentra arrendado.

- Tander Douro Unipessoal Lda.: unidades autónomas “AF”, “AG”, “AH” y “AI”. A fecha de la adquisición, las unidades “AG” y “AH” no se encuentran arrendadas.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la “Orden EHA/3050/2004”), se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden EHA/3050/2004 se refiere, en concreto, a (a) compras o ventas de bienes, terminados o no; (b) compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; (c) prestación o recepción de servicios; (d) contratos de colaboración; (e) contratos de arrendamiento financiero; (f) transferencias de investigación y desarrollo; (g) acuerdos sobre licencias; (h) acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; (i) intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; (j) dividendos y otros beneficios distribuidos; (k) garantías y avales; (l) contratos de gestión; (m) remuneraciones e indemnizaciones; (n) aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; (o) prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); y (p) 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 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).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en

materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

€ miles	31/12/2019	30/06/2020
Importe neto de la Cifra de Negocios	4.415.493	2.130.190
Fondos Propios	26.032.331	26.007.683
1% del Importe neto de la Cifra de Negocios	44.155	21.302
1% de los Fondos Propios	260.323	260.077

Operaciones realizadas con los accionistas significativos de la Sociedad

La Sociedad poseía a 30 de junio 2020 dos préstamos de sociedades vinculadas:

- (i) El primero con Gadina Inc., suscrito en fecha 1 de noviembre de 2019, conforme el mismo fue novado en fecha 31 de enero de 2020 y en fecha 1 de junio de 2020, con un importe de principal, a fecha 30 de junio de 2020, de 10.500.000 euros, de los cuales en dicha fecha se había dispuesto de 9.500.000 euros, a un tipo de interés de Euribor 12 m + 100 puntos básicos de diferencial y vencimiento a 31 de octubre de 2021.

A fecha 24 de noviembre de 2020 (con efectos retroactivos a 30 de agosto de 2020), el referido préstamo fue objeto de novación, para, entre otros, llevar a cabo la ampliación del importe del principal a 31.500.000 euros y el establecimiento de la posibilidad de amortización anticipada, total o parcial, del principal e intereses en cualquier momento por parte de Tander y de Gadina Inc.

El referido préstamo, según ha sido novado, es objeto de compensación mediante la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos objeto de este Documento de Ampliación.

- (ii) El segundo con Phoenix Alliance Finance Inc., suscrito en fecha 7 de julio 2019 tiene dispuesto un importe de 3.800.000 euros, un tipo de interés de Euribor 12 m + diferencial de 350 puntos básicos y vencimiento en 7 de julio de 2024.

A 31 de diciembre 2019, la Sociedad poseía ya los dos préstamos anteriores con las referidas sociedades vinculadas. No obstante, a aquella fecha, el préstamo suscrito por Gadina Inc., tenía un importe de principal de 7.500.000 euros, íntegramente dispuesto, y vencimiento inicial, en dicha fecha, de dos (2) años tras la fecha de la primera disposición (esto es, con vencimiento en fecha 1 de noviembre de 2021).

Tal como se muestra en los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio 2020, y para el período comprendido desde el 1 de enero hasta el 30 de junio de 2020, no existen transacciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos con partes vinculadas de la Sociedad a 30 de junio 2020 es el siguiente:

30 junio 2020	Deudor	Acreedor
Largo plazo		
Gadina Inc.		9.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc.		3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	146.000	
Dividendo pendiente de pago		795.000
Intereses prestamos Gadina Inc		50.753
Intereses prestamos Phoenix Alliance Finance Inc.		123.526

El detalle de los saldos con partes vinculadas de la Sociedad a 31 de diciembre 2019 de la Sociedad es el siguiente:

31 diciembre 2019	Deudor	Acreedor
Largo plazo		
Gadina Inc.		7.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc.		3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	98.000	
Intereses prestamos Phoenix Alliance Finance Inc.		57.208

Operaciones realizadas con administradores y directivos

No hay ninguna operación. Conforme a lo establecido en los estatutos sociales, los miembros del consejo de administración 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.

Las retribuciones corrientes (esto es, las retribuciones a favor de determinados miembros del equipo directivo de la Sociedad, en virtud del contrato de prestación de servicios suscrito entre los mismos y la Sociedad) devengadas durante el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2020, ascienden a 24.000 euros.

Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

<u>A fecha</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
- Préstamos recibidos empresas grupo LP	13.300.000	11.300.000
- Deudas con empresas grupo CP	179.701	75.792

De los préstamos recibidos de empresas del grupo a fecha anterior a la ampliación de capital, 31.500.000 euros corresponden a los préstamos aportados por el accionista mayoritario Gadina Inc. préstamo que es objeto de capitalización en el presente Documento de Ampliación.

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

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 28 de diciembre de 2020, acordó 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 publicación del presente Documento de Ampliación. La Sociedad en su trayectoria ha dispuesto y actualmente dispone de capital circulante positivo además de que cuenta con la financiación suficiente para llevar a cabo su actividad. Adicionalmente a los fondos que obtendrá la Compañía con la presente Ampliación de Capital Dineraria, la Compañía tiene a su disposición financiación bancaria y cuenta con la financiación otorgada por partes vinculadas (para mayor detalle, ver apartado 1.9 del presente Documento de Ampliación), a las que puede recurrir en caso de necesidades de capital circulante.

1.12. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar las circunstancias concurrentes a la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener

un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Adicionalmente a los riesgos incluidos en el DIIM, se describe el siguiente factor de riesgo adicional:

Riesgo por el impacto del COVID-19

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote de SARS-CoV-2 a pandemia internacional y el Gobierno de España procedió a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del SARS-CoV-2. El referido estado de alarma finalizó en fecha 21 de junio de 2020, dando paso a un proceso de desescalada y el establecimiento de una nueva etapa de nueva normalidad durante la cual los poderes públicos y las autoridades sanitarias continuaron tomando medidas dirigidas a controlar los brotes y frenar los contagios (entre ellos, el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19).

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

El impacto concreto de esta crisis sanitaria se está traduciendo en una perturbación conjunta de oferta y demanda en la economía española, que está afectando a las ventas de las empresas y generando tensiones de liquidez que podrían derivar en problemas de solvencia y pérdida de empleos en los próximos meses. Como consecuencia de ello, está previsto que se produzca una importante desaceleración de la economía en 2020. Asumiendo que el impacto del COVID-19 es puntual y limitado a un intervalo de tiempo concreto, cabría esperar un ligero efecto rebote del crecimiento en 2021.

Si bien en estas circunstancias resulta difícil prever el impacto de la actual crisis sanitaria, social y económica en la actividad de Tander, la Sociedad prevé que el sector inmobiliario podrá verse afectado y que ello provocará un impacto negativo en los ingresos de su negocio.

Sin perjuicio de lo anterior, la dirección de la Sociedad considera que el impacto de la crisis del COVID-19 en sus ingresos, en un escenario de nuevas oleadas que comporten nuevas cuarentenas duras de duración similar a la de la primera oleada en España, no deberían poner en riesgo los niveles de liquidez de la Compañía ni el cumplimiento de *covenants* financieros.

A fecha del presente Documento de Ampliación, el impacto del COVID-19 en rentas ha sido limitado y en términos de ocupación de los inmuebles no ha habido ningún efecto. En relación con las rentas, el impacto estimado de las negociaciones llevadas a cabo con los clientes por el COVID-19 supone, a 30 de septiembre de 2020, una disminución de un 10,38% de los ingresos por rentas consolidadas.

Discrecionalidad del órgano de administración en relación con la ejecución del aumento de capital

De conformidad con la delegación realizada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2020, el órgano de administración de la Sociedad posee la facultad de no ejecutar la Ampliación de Capital Dineraria si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la Ampliación de Capital Dineraria u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.

Asimismo, el órgano de administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los Accionistas Legitimados e Inversores (según los mismos se definirán más adelante).

Por todo ello, y aunque el consejo de administración actúe en el mejor interés de la Sociedad, existe un riesgo de que los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieren optado por ejercitar su derecho de suscripción preferente bajo la Ampliación de Capital Dineraria no pudieran ejercerlo o, en su caso, pudieran ejercerlo únicamente de forma parcial.

Riesgo derivado de que las rentas a percibir a nivel consolidado pueden estar sujetas a variaciones tras la nueva normativa que obliga al arrendador a conceder incentivos y/o descuentos

De conformidad con el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, sobre medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio, entre otros, se ha aprobado un plan de choque para dichos sectores, que, entre otras medidas, en ausencia de acuerdo entre las partes y en la medida que se cumplan los requisitos establecidos en dicha norma, incluye la posibilidad de que los arrendatarios puedan solicitar una reducción del 50% del precio del alquiler durante el estado de alarma, sus posibles prórrogas y hasta los cuatro meses posteriores o una moratoria en el pago de la renta, durante el mismo período, a los locales que pertenezcan a, entre otros, grandes propietarios (a saber, titulares de más de 10 inmuebles urbanos -excluyendo garajes y trasteros-, o una superficie construida de más de 1.500 m²). Por ello, en caso de que los arrendatarios cumplieran los requisitos previstos en la citada disposición, lo acreditaran adecuadamente, según lo dispuesto en la misma, y solicitaran dicha reducción o moratoria, temporalmente se reducirían los ingresos por rentas de la Sociedad, lo que podría tener un efecto negativo en la situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

A continuación, y sin perjuicio de lo anterior, se reiteran los factores de riesgo más relevantes incluidos en el DIIM, y actualizados, donde corresponda:

i. Nivel de endeudamiento

La Sociedad, a 30 de junio de 2020, tiene una deuda financiera bruta de 74 millones de euros y una deuda con empresas del grupo por importe de 13,48 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 con tipos de interés variable

A 30 de junio de 2020 la Sociedad de forma consolidada, tiene una deuda financiera con entidades de crédito por importe de 53,33 millones de euros y una deuda con empresas de grupo por importe de 13,48 millones de euros, todas con tipo de interés Euribor más un diferencial, y una deuda por arrendamiento financiero por 5,3 millones de euros con un tipo de interés a tipo fijo. Por lo tanto, la exposición a tipos de interés variable proviene de la potencial variabilidad del Euribor. 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.

iii. 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. Daniel Mayans 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 Documento de Incorporación al Mercado, excepto por el consejero Daniel Mayans Asian, que fue nombrado en fecha posterior a la publicación del Documento de Incorporación al Mercado. Asimismo, y no obstante lo anterior, D. Daniel Mayans y D. Mario Alexander Chisholm ejercen su cargo en su condición de consejeros independientes de la Sociedad.

iv. Riesgos derivados del grado de ocupación de los activos

A fecha del presente Documento de Ampliación, todos los activos de la Sociedad, con la excepción del local propiedad de Tander Portugal Unipessoal Lda. en Aliados (la unidad AA) y los locales adquiridos en fecha 15 de diciembre de 2020 de Tander Liberdade (unidad autónoma “AC) y Tander Douro Unip Lda (unidades autónomas “AG” y “AH”) 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 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.

vi. 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.

vii. 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.

viii. Influencia del actual accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada por el Accionista Mayoritario con el 95,382% de las acciones, 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.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

Capital social a fecha del presente Documento de Ampliación

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 5.242.105 euros, representado por 5.242.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Ampliación de capital por compensación de créditos:

Por medio de la Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 28/12/2020, se aprobaron, entre otros acuerdos, un aumento de capital por compensación de créditos, cuya ejecución se delegó al consejo de administración en virtud del artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, el consejo de administración, de igual fecha, haciendo uso de la delegación conferida por dicha Junta General Extraordinaria de accionistas, aprobó, entre otros, ejecutar el referido aumento de capital por compensación de créditos por importe total de 31.599.985,07 euros, con la consiguiente emisión de 2.633.332 nuevas acciones, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, cuyo registro contable corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes, por un valor nominal de 1 euro cada una, con una prima de emisión por acción de 11,00000040632932 euros, por lo que, el valor real de suscripción de cada acción es de 12,00000040632932 euros, lo que hace un total de 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo de administración de Tander procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y Mazars Auditores, S.L.P., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa incluida como Anexo II, de la exactitud de los datos de los créditos a compensar.

El desembolso de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos se corresponde con la compensación de los créditos derivados de los préstamos y sus adendas descritos en el apartado 1.3, todo ello de conformidad con el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

El valor de suscripción se ha fijado en 12,00000040632932 euros (el “**Precio de Suscripción**”) de los cuales, un euro (€1) se corresponde con el valor nominal de las acciones y 11,00000040632932 euros con la correspondiente prima de emisión por acción. El Precio de Suscripción fue determinado de conformidad con el valor neto de mercado de los activos (NAV), según fue calculado por el equipo directivo gestor del Emisor, y es superior al valor de cotización de la acción

de la Sociedad en BME Growth en dicha fecha y en la fecha de publicación del presente documento.

Dichas acciones no computarán a efectos de la Ampliación de Capital Dineraria que se menciona a continuación.

Ampliación de capital dineraria:

En esa misma Junta General Extraordinaria de accionistas se acordó, asimismo, aumentar el capital social de la Sociedad a través de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, delegando en el consejo de administración la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital hasta una cifra determinada, en la oportunidad y por el importe que decidiera el consejo de administración de conformidad con el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, así como realizar los actos necesarios para su ejecución, y adaptar la redacción final del artículo 6º de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social.

Con fecha 28 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de Tander acordó la ejecución de la Ampliación de Capital Dineraria.

Esta Ampliación de Capital Dineraria se formaliza con aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 958.333 acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta cuyo registro contable corresponderá a Iberclear y sus Entidades Participantes, con derecho de suscripción preferente de los accionistas y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias (las “**Acciones Nuevas**”). El precio de dicho aumento se acordó por la Junta General, por un valor de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 11,0000041739145 euros, por lo tanto, el precio de emisión de cada acción es de 12,0000041739145 euros, lo que hace un importe efectivo máximo de 11.500.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con posibilidad de suscripción incompleta.

Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las acciones que se emitirán serán desembolsadas íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

El importe total efectivo máximo de la emisión ascenderá a un importe de 11.500.000 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones derivadas de la Ampliación de Capital Dineraria, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación:

Una vez ejecutados los dos mencionados aumentos de capital aprobados en la Junta General de los Aumentos de Capital, y sujeto a que la suscripción de la Ampliación de Capital Dineraria sea completa, el capital social de la Sociedad estará dividido en 8.833.770 acciones de un euro (1 euro) de valor nominal cada una de ellas, alcanzando una cifra de capital social de 8.833.770 euros.

2.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

2.2.1 Por lo que respecta a la Ampliación de Capital por compensación de créditos, no aplica el derecho preferente de suscripción de conformidad con el artículo 304 LSC, y el valor total y la prima de emisión serán desembolsados íntegramente por el accionista mayoritario Gadina Inc.

2.2.2 Por lo que respecta a la Ampliación de Capital Dineraria, el proceso de suscripción de las Acciones Nuevas está estructurado en dos (2) periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.
- Periodo de Asignación Adicional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones de la Sociedad hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la Ampliación de Capital Dineraria en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear o sus Entidades Participantes hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el periodo de suscripción preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en dicho plazo en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante, los “**Inversores**”).

Tendrán derecho de suscripción preferente de las nuevas acciones los Accionistas Legitimados y los Inversores en la proporción de 1 acción nueva por cada 5 acciones antiguas. A la fecha precedente a la celebración del consejo de administración del 28 de diciembre de 2020, a saber, el 27 de diciembre de 2020, el número de acciones en autocartera asciende a 26.514, las cuales representan un total del 0,5058 % del capital social de Tander (antes de proceder a los aumentos de capital referidos en el presente Documento de Ampliación). Los derechos de suscripción

preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Al objeto de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista de la Sociedad Gadina Inc. ha renunciado a los derechos de suscripción preferente correspondientes a 423.926 acciones de su titularidad, ante la entidad participante en Iberclear depositaria de sus acciones. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 4.791.665.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración celebrado el 28 de diciembre de 2020 y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el Accionista Mayoritario se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente 1 Acción Nueva por cada 5 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 12 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurrido un (1) mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de accionistas, y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 28 de diciembre de 2020, la Sociedad solicitará que los derechos de suscripción preferente sean negociables en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del

oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores interesados deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas (esto es, las Acciones Sobrantes, según se define más adelante).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las Nuevas Acciones a las que se refieran. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de Acciones Sobrantes durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Canje y cada acción suscrita deberá ser desembolsada al precio de 12 euros por acción.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Adicional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar (las “**Acciones Sobrantes**”), Renta 4 Banco, S.A. (la “**Entidad Agente**”) lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad en el plazo de dos (2) días hábiles al término del Periodo de Suscripción Preferente y se iniciará un período de asignación adicional para dichas acciones (el “**Periodo de Asignación Adicional**”).

En caso de que se apreciase algún defecto en los aspectos indicados anteriormente, la Entidad Agente comunicará dicho extremo a la entidad participante en Iberclear afectada dentro del plazo antes indicado para que en un nuevo plazo de dos (2) días hábiles subsane el defecto detectado. Si en dicho plazo no fuera subsanado el defecto, se entenderá que el accionista renuncia totalmente al derecho de suscripción preferente que le asiste.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los accionistas y/o inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Sobrantes durante el Periodo de Suscripción Preferente.

El Periodo de Asignación Adicional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente. El Periodo de Asignación Adicional tendrá una duración de tres días hábiles desde que la Entidad Agente se lo comunique al Consejo de Administración según lo previsto en el párrafo anterior, pudiéndose dar por finalizado el mismo día de su inicio.

Durante este período, los Accionistas Legitimados e Inversores que hubieran suscrito acciones en el Periodo de Suscripción Preferente y que hubieran comunicado su interés en suscribir Acciones Sobrantes podrán cursar peticiones de suscripción de Acciones Sobrantes ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Adicional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los Accionistas Legitimados e Inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los Accionistas Legitimados e Inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Adicional. En su caso, la Entidad Agente notificará a los Accionistas Legitimados e Inversores adjudicatarios el número de Acciones Nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Adicional. Una vez comunicadas las asignaciones de acciones, sus peticiones se convertirán en órdenes de suscripción firme.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la presentación de la solicitud de suscripción, y a través de las Entidades Participantes de Iberclear por medio de la cual se hayan cursado las órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Adicional por los Accionistas Legitimados o Inversores adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del segundo día hábil posterior a la finalización del Periodo de Asignación Adicional, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Sobrantes.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al precio de suscripción de las Acciones Sobrantes solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones

Sobrantes finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Sobrantes solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Adicional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez finalizado el Periodo de Asignación Adicional (de haberlo), desembolsada íntegramente la Ampliación de Capital Dineraria y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la Ampliación de Capital Dineraria mediante el oportuno acuerdo del consejo de administración de la Sociedad fijará la cifra de capital social suscrita y desembolsada y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción, se depositará un testimonio notarial de la escritura inscrita en Iberclear y en BME Growth. La Sociedad comunicará a BME Growth, a través de la correspondiente “otra información relevante”, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Adicional (si este último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de otra información relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital podrá quedar efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada, una vez concluido el Periodo de Asignación Adicional de las Nuevas Acciones.

No obstante, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la Ampliación de Capital Dineraria de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso

cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 2.1 del Documento de Ampliación.

Incorporación a negociación de las acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity:

El Consejo de Administración, en virtud de la autorización recibida de la Junta General de los Aumentos de Capital, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento de Ampliación en BME Growth.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación en BME Growth de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas a BME Growth una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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 (en adelante, “**Ley del Mercado de Valores**”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las Nuevas Acciones no constituirán una oferta, o propuesta de compra de acciones, valores o participaciones de la Compañía destinadas a personas residentes en Australia, Canadá, Japón o Estados Unidos o en cualquier otra jurisdicción en la que o donde dicha oferta o propuesta pudiera ser considerada ilegal. Los valores aquí referidos no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin registro previo conforme a la *United States Securities Act* de 1933 y sus modificaciones (la “**Ley de Valores**”) u otra exención o en una operación no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Sujeto a ciertas excepciones, los valores aquí referidos no podrán ser ofrecidos o vendidos en Australia, Canadá o Japón por cuenta o a beneficio de cualquier persona residente o ciudadano de Australia, Canadá o Japón. La oferta y venta de los valores aquí referidos no ha sido ni será registrada bajo la “*Securities Act*” o bajo las leyes de valores aplicables en Australia, Canadá o Japón. Tampoco habrá oferta pública de los mencionados valores en los Estados Unidos.

Desistimiento o suspensión de la ampliación de capital:

De conformidad con la delegación expresa conferida al Consejo de Administración por la Junta General de los Aumentos de Capital, el Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la estructura financiera resultante de la ampliación de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar la Ampliación de Capital Dineraria mediante la correspondiente publicación como otra información relevante a través de la

página web de BME Growth. El Consejo de Administración podrá igualmente decidir no ejercitar la Ampliación de Capital Dineraria, incluso tras la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

2.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

a) En cuanto a la Ampliación de capital por compensación de créditos, será suscrita íntegramente por el accionista mayoritario Gadina Inc.

b) En cuanto a la Ampliación de Capital Dineraria se establece con el objetivo de obtener financiación adicional, pero igualmente para poder dar la opción de los accionistas minoritarios de suscribir acciones para intentar igualar los porcentajes que tenían antes de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos para y compensar la dilución. El Accionista Mayoritario únicamente acudiría al Periodo de Suscripción Preferente en la parte que le permita igualar la participación que tenía antes de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos para el caso de que todos los demás inversores minoristas acudan a la Ampliación de Capital Dineraria. No obstante, en caso de que queden Acciones Sobrantes, cualquier Accionista Legitimado e Inversor que haya acudido al Periodo de Suscripción Preferente, incluyendo el Accionista Mayoritario, podrá proceder a suscribir dichas Acciones Sobrantes.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de alguno de los accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través de la correspondiente publicación de otra información relevante.

2.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad, tanto las emitidas en virtud de la Ampliación de Capital por Compensación de Crédito como por la Ampliación de Capital Dineraria, será el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones serán nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº1, y de las Entidades Participantes. Las acciones estarán denominadas en euros.

Todas las acciones que se emitirán con ocasión de las dos ampliaciones de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en

circulación tras la ejecución de las escrituras públicas de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro Iberclear y sus Entidades Participantes.

2.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad prevén una situación en la que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en BME Growth, esto es, las 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 contiene dicha limitación 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 referido artículo 8º de los estatutos sociales de la sociedad se modificó mediante decisión del entonces accionista único, la sociedad Gadina Inc., 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 BME Growth.

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.

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la entonces vigente Circular del MAB 2/2018 de 24 de julio, modificada por la Circular 1/2019, de 29 de octubre de 2019 y posteriormente por la Circular 1/2020, de 30 de julio, que obliga a la contratación de un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado en tanto la Sociedad cotice en dicho mercado.

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 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020, 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 C.I.F. nº A62585849 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, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.

En fecha 27 de noviembre de 2020, Mazars Auditores S.L.P. en calidad de auditor de la Sociedad, con domicilio social en Calle Diputació, 260 - piso 3, Barcelona 8007, emitió un informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos. Se adjunta en Anexo II a este documento.

Según su opinión, el informe emitido por el Consejo de Administración en fecha 27 de noviembre de 2020, “... ofrece la información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Tander Inversiones Socimi S.A., los cuales en al menos un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años”.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Tander en relación con las ampliaciones de capital descritas en este documento:

- 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.

Asimismo, tal y como se ha indicado en el apartado 4.1 anterior, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente de la Ampliación de Capital por Compensación de Créditos y la Ampliación de Capital Dineraria.

Respecto al consejero Daniel Mayans Asian (mencionado en el apartado 1.12 iii), es un consejero que cuenta con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario, es actualmente CEO de FREO Group, una compañía inversora, promotora y gestora de activos a nivel internacional, especializada en propiedades de alta calidad que cuenta con 15 oficinas en todo el mundo, habiendo ejercido previamente el cargo de *Head of Asset Management* en GE Capital Real Estate Spain durante más de 8 años, así como habiendo trabajado en Metrovacesa y Savills Aguirre Newman. Es Licenciado en Derecho, por la Universidad de FERT en Barcelona y posee un Máster en Executive Management por la IESE Business School.

ANEXO I
Informe del consejo de administración

**Informe formulado por el consejo de administración de TANDER
INVERSIONES SOCIMI, S.A. en relación con el aumento del
capital social por compensación de créditos**

En Barcelona, a 27 de noviembre de 2020

1. **Introducción**

El consejo de administración de Tander Inversiones SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado en su sesión de 27 de noviembre de 2020, convocar junta general extraordinaria de accionistas para su celebración en el domicilio social a las 12:00 horas del día 28 de diciembre de 2020 en primera convocatoria, y a las 12:00 horas del día 29 de diciembre de 2020 en segunda convocatoria, y someter a dicha junta general de accionistas, bajo el punto 1 del orden del día, el aumento de capital social por compensación de créditos con delegación de facultades en el consejo de administración en virtud del artículo 297.1.a) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286 y 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), la citada propuesta de acuerdo a la junta general de accionistas requiere la formulación por el consejo de administración del siguiente informe justificativo así como de la redacción del texto íntegro de la modificación propuesta.

2. **Justificación de la propuesta**

La propuesta de acuerdo que se presenta a la junta general de accionistas viene justificada por: (i) la necesidad de reducir las necesidades de financiación ajena de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad; (ii) la conveniencia de que el consejo de administración de la Sociedad disponga de un mecanismo, previsto por la vigente normativa societaria, que le permita fijar la fecha en que el referido acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto, así como fijar las condiciones del mismo en lo no provisto en el acuerdo de junta, sin necesidad de ulterior convocatoria y celebración de una nueva junta general, aunque siempre dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida.

El artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la junta general, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, pueda delegar en los administradores la facultad de fijar la fecha en que un acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada por la junta, así como fijar las condiciones del mismo en lo no provisto en el acuerdo de junta, sin previa consulta a la junta general. El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año.

3. Propuesta de acuerdo

Por todo lo anterior, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta de aumentar el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la suma de 5.242.105 euros, en un importe nominal de 2.633.332 euros, mediante la emisión de 2.633.332 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie a las existentes, representadas por anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y de sus entidades participantes, con una prima de emisión de 11€ por acción (redondeado a la centésima), numeradas de la 5.242.106 a la 7.875.437, ambas inclusive.

Así pues, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de 31.599.985,07 euros, que se divide en 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión total.

No siendo aplicable el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones emitidas de conformidad con el artículo 304 LSC, el valor nominal total y la prima de emisión total serán desembolsados íntegramente por el accionista Gadina Inc, cuyos datos de identificación se hacen constar en el apartado 4 siguiente. Para el desembolso de las nuevas acciones emitidas y el pago de la prima de emisión, Gadina Inc compensará total e íntegramente el crédito que ostenta contra la Sociedad una vez se ejecute el aumento de capital por el consejo de administración, que quedará automáticamente extinguido. La identificación, naturaleza y características del crédito a compensar se detallan igualmente en el apartado 4 siguiente.

Las nuevas acciones emitidas atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el aumento de capital y las nuevas acciones queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación de facultades a favor del consejo de administración se realizará con expresa facultad de sustitución o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para que durante el plazo de un (1) año desde la adopción del presente acuerdo, puedan realizar cuanto sea necesario para ejecutar el aumento de capital y, en particular y sin carácter limitativo: (i) declarar el aumento de capital totalmente suscrito y desembolsado, en la fecha que tenga por conveniente; (ii) establecer las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo; (iii) modificar el artículo 6º de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante de la ampliación; (iv) redactar, suscribir y presentar la documentación relativa a la incorporación a negociación

de las acciones ante BME MTF Equity, en cumplimiento de la normativa aplicable, asumiendo la responsabilidad sobre el contenido de la misma (incluyendo, sin carácter limitativo, el correspondiente Documento de Ampliación Completo y los anuncios e información relevante que sea necesaria y/o meramente conveniente), solicitando su aprobación, verificación o registro cuando sea necesario y solicitando la incorporación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y la incorporación de las acciones en Iberclear; y (v) en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, desarrollo y ejecución de la ampliación de capital, la emisión de las nuevas acciones y su incorporación a negociación, incluyendo las facultades de interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación y el cumplimiento de los mismos.

4. Información adicional a los efectos del artículo 301 LSC

De conformidad con lo previsto en el artículo 301 LSC se deja expresa constancia de los siguientes aspectos adicionales a los antes referidos:

a) Naturaleza y características de los créditos a compensar

El crédito a compensar deriva del importe de capital e intereses derivados del préstamo suscrito por la Sociedad con Gadina Inc., en fecha 1 de noviembre de 2019, conforme el mismo fue novado en fecha 31 de enero de 2020, en fecha 1 de junio de 2020 y en fecha 24 de noviembre de 2020. El referido crédito es, a esta fecha, totalmente líquido, vencido y exigible.

b) Identidad de los aportantes

El aumento se plantea para su suscripción y desembolso únicamente por Gadina Inc, una sociedad de nacionalidad canadiense, inscrita en el Ministerio de Servicios Gubernamentales con el número 002343043, provista de NIF español número N4041412J y con domicilio social en 40 King Street West, suite 4400, Toronto, Ontario (Canadá). Se deja constancia de que Gadina Inc. es actualmente accionista de la Sociedad.

c) Número de las acciones que hayan de emitirse

En virtud del aumento de capital propuesto, una vez el mismo sea ejecutado por el consejo de administración, se emitirán 2.633.332 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie a las existentes, representadas por anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad Iberclear y de sus entidades participantes, con una prima de emisión de 11€ (que

corresponde a 11,000000406293€, redondeado a la centésima) por acción, numeradas de la 5.242.106 a la 7.875.437, ambas inclusive.

d) Cuantía del aumento del capital social

De acuerdo con lo anterior, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de 31.599.985,07 euros, que se divide en 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión total.

e) Concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos al crédito a compensar, antes referido, con los que constan en la contabilidad de la Sociedad, tal y como se desprende de la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad emitida en fecha de hoy.

5. Texto íntegro de la propuesta de acuerdo

El texto íntegro de la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y delegación de facultades de conformidad con el artículo 297.1a) de la LSC que se propone para su aprobación por la junta general de accionistas es el siguiente:

“Aumento de capital en un importe de 2.633.332€ mediante la emisión de 2.633.332 nuevas acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, mediante compensación de créditos por importe de 31.599.985,07 euros. Delegación en el consejo de administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto, así como los demás términos y condiciones del aumento no fijados por la junta, con los límites recogidos en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la suma de 5.242.105 euros, en un importe nominal de 2.633.332 euros, mediante la emisión de 2.633.332 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie a las existentes, representadas por anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y de sus entidades participantes, con una prima de emisión de 11,000000406293€ por acción (esto es, redondeado a la centésima, 11 euros), numeradas de la 5.242.106 a la 7.875.437, ambas inclusive.

Así pues, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de 31.599.985,07 euros, que se divide en 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión total.

No siendo aplicable el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones emitidas de conformidad con el artículo 304 LSC, el valor nominal total y la prima de emisión total serán desembolsados íntegramente por el accionista Gadina Inc, una sociedad de nacionalidad canadiense, inscrita en el Ministerio de Servicios Gubernamentales con el número 002343043, provista de NIF español número N4041412J y con domicilio social en 40 King Street West, suite 4400, Toronto, Ontario (Canadá).

Para el desembolso de las nuevas acciones emitidas y el pago de la prima de emisión, Gadina Inc (cuyos datos se han hecho constar en el párrafo anterior), compensará total e íntegramente el crédito que ostenta contra la Sociedad una vez se ejecute el aumento de capital por el consejo de administración, que quedará automáticamente extinguido. La identificación, naturaleza y características del crédito que se compensa constan en el informe del consejo de administración de fecha 27 de noviembre de 2020, el cual se adjunta como Anexo I, y cuyos términos se dan aquí por íntegramente reproducidos para evitar innecesarias repeticiones. En este sentido, se deja constancia de que el referido crédito es líquido, vencido y exigible.

Se hace constar asimismo que, de conformidad con el artículo 301.3 LSC, se puso a disposición de los accionistas una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por el consejo de administración sobre los créditos a compensar.

Las nuevas acciones emitidas atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el aumento de capital y las nuevas acciones queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 6 de los estatutos sociales tendrá, en adelante, el siguiente tenor literal:

“Artículo 6º.- Capital social.-

El capital social se fija en SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE euros (7.875.437 euros), dividido en 7.875.437 acciones, acumulables e indivisibles, de un euro (1 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la

7.875.437, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los estatutos.”

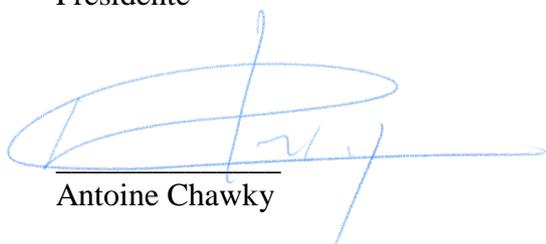
Asimismo, se solicitará la incorporación a negociación en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas.

De acuerdo con lo anterior, al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se faculta al consejo de administración, con expresa facultad de sustitución o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para que durante el plazo de un (1) año desde la adopción del presente acuerdo, pueda realizar cuanto sea necesario para ejecutar el aumento de capital y, en particular y sin carácter limitativo: (i) declarar el aumento de capital totalmente suscrito y desembolsado, en la fecha que tenga por conveniente; (ii) establecer las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo; (iii) modificar el artículo 6º de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante de la ampliación, en los términos antes referidos; (iv) redactar, suscribir y presentar la documentación relativa a la incorporación a negociación de las acciones ante BME MTF Equity, en cumplimiento de la normativa aplicable, asumiendo la responsabilidad sobre el contenido de la misma (incluyendo, sin carácter limitativo, el correspondiente Documento de Ampliación Completo y los anuncios e información relevante que sea necesaria y/o meramente conveniente), solicitando su aprobación, verificación o registro cuando sea necesario y solicitando la incorporación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y la incorporación de las acciones en Iberclear; y (v) en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, desarrollo y ejecución de la ampliación de capital, la emisión de las nuevas acciones y su incorporación a negociación, incluyendo las facultades de interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación y el cumplimiento de los mismos.”

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente informe, en Barcelona, a 27 de noviembre de 2020.

Firma a continuación el presidente y el secretario no consejero para dejar constancia de que este es el informe que se ha aprobado por el consejo de administración y que ha sido adjuntado como anexo al acta del consejo de administración de esta misma fecha, 27 de noviembre de 2020.

Presidente



Antoine Chawky

Secretario no consejero

Juan José Berdullas Pomares

**Informe formulado por el consejo de administración de TANDER
INVERSIONES SOCIMI, S.A. en relación con el aumento del
capital social mediante aportaciones dinerarias**

En Barcelona, a 27 de noviembre de 2020

1. Introducción

El consejo de administración de Tander Inversiones SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) ha acordado en su sesión de 27 de noviembre de 2020, convocar junta general extraordinaria de accionistas para su celebración a las 12:00 horas del día 28 de diciembre de 2020 en primera convocatoria, y a las 12:00 horas del día 29 de diciembre de 2020 en segunda convocatoria, y someter a dicha junta general de accionistas, bajo el punto 2 del orden del día, la delegación de facultades para aumentar el capital social a favor del órgano de administración de la sociedad, mediante aumento de capital por aportaciones dinerarias, en virtud del artículo 297.1.b) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286 y 297.1 b) de la Ley Sociedades de Capital y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“**RRM**”), la citada propuesta de acuerdo a la junta general de accionistas requiere la formulación por el consejo de administración del siguiente informe justificativo así como de la redacción del texto íntegro de la modificación propuesta.

2. Justificación de la propuesta

La propuesta de acuerdo que se presenta a la junta general de accionistas viene justificada por la conveniencia de que el consejo de administración disponga de un mecanismo, previsto por la vigente normativa societaria, que permita acordar uno o varios aumentos de capital sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva junta general, aunque siempre dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida.

El artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la junta general, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, pueda delegar en los administradores la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social hasta una cifra determinada en la oportunidad y en la cuantía que ellos decidan, sin previa consulta a la junta general. Estos aumentos no podrán ser superiores en ningún caso a la mitad del capital de la Sociedad en el momento de la autorización y deberán realizarse mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la adopción del acuerdo por la junta general.

Por otro lado, la propuesta de acuerdo de aumento de capital se justifica en la necesidad de aumentar los fondos propios y la solvencia de la Sociedad, mejorando su situación de tesorería y liquidez.

3. Propuesta de acuerdo

Por todo lo anterior, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta de delegar en el consejo de administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, la facultad de aumentar el capital social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, dentro del plazo legal de cinco (5) años contados desde la fecha de celebración de la junta general, hasta la cantidad máxima de 958.333 euros, pudiendo ejecutarse la ampliación en una o varias veces, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, y con posibilidad de suscripción incompleta.

Los aumentos de capital que se realicen al amparo de la delegación propuesta se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, con un máximo de 958.333 acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una, de igual clase y con los mismos derechos que las existentes, y cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a un máximo de 10.541.667 euros, a razón de 11€ (esto es, 11,0000041739145€ redondeado a la centésima) por cada nueva acción emitida. Así, el tipo unitario de emisión será de 12€ (esto es, 12,0000041739145€ redondeado a la centésima) por acción nueva, siendo el importe total de las aportaciones a realizar (valor nominal más la prima de emisión adherida a las mismas) de un máximo de 11.500.000 euros en caso de suscripción íntegra o, en su caso, el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.

Se deja constancia de que el precio de 12€ por acción ha sido determinado de conformidad con el valor neto de los activos (NAV), según ha sido calculado por el equipo directivo, y es superior al valor de cotización de la acción de la Sociedad en BME MTF Equity en fecha de hoy.

Las acciones nuevas objeto de la ampliación serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”).

Asimismo, se solicitaría la incorporación a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas.

La ampliación de capital propuesta no constituirá una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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, y el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones no constituirán una oferta, o propuesta de compra de acciones, valores o participaciones de la Compañía destinadas a personas residentes en Australia, Canadá, Japón o Estados Unidos o en cualquier otra jurisdicción en la que o donde dicha oferta o propuesta pudiera ser considerada ilegal. Los valores aquí referidos no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin registro previo conforme a la United States Securities Act de 1933 y sus modificaciones (la “**Ley de Valores**”) u otra exención o en una operación no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Sujeto a ciertas excepciones, los valores aquí referidos no podrán ser ofrecidos o vendidos en Australia, Canadá o Japón por cuenta o a beneficio de cualquier persona residente o ciudadano de Australia, Canadá o Japón. La oferta y venta de los valores aquí referidos no ha sido ni será registrada bajo la “Securities Act” o bajo las leyes de valores aplicables en Australia, Canadá o Japón. Tampoco habrá oferta pública de los mencionados valores en los Estados Unidos.

La delegación de facultad de aumentar el capital social no incluirá la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente habida cuenta de que el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital únicamente es de aplicación a las sociedades cotizadas, lo que no incluye a las sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en BME MTF Equity, como es el caso de la Sociedad.

Se propone atribuir igualmente al consejo de administración la facultad de: (i) fijar los distintos términos del aumento de capital social, incluyendo establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital; (ii) dar nueva redacción al artículo 6º de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante de la ampliación; (iii) redactar, suscribir y presentar la documentación relativa a la incorporación a negociación de las acciones ante BME MTF Equity, en cumplimiento de la normativa aplicable, asumiendo la responsabilidad sobre el contenido de la misma (incluyendo, sin carácter limitativo, el correspondiente Documento de Ampliación Completo y los anuncios e información relevante que

sea necesaria y/o meramente conveniente), solicitando su aprobación, verificación o registro cuando sea necesario y solicitando la incorporación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity así como la negociación de los derechos de suscripción preferente asociados a las mismas y la incorporación de los derechos y las acciones en Iberclear; y (v) en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, desarrollo y ejecución de la ampliación de capital, la emisión de las nuevas acciones y su incorporación a negociación, incluyendo las facultades de interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación y el cumplimiento de los mismos.

4. Texto íntegro de la propuesta de acuerdo

El texto íntegro de la propuesta de acuerdo de delegación en el consejo de administración de la facultad de acordar el aumento del capital social, de conformidad con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, que se somete a la aprobación de la junta general de accionistas, es el siguiente:

“Delegación en el consejo de administración, con expresa facultad de sustitución, de la ampliación del capital social mediante aportaciones dinerarias, por importe máximo de 958.333 euros y con posibilidad de suscripción incompleta conforme a lo establecido en el artículo 297.b) de la Ley de Sociedades de Capital

Se acuerda delegar en el consejo de administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, la facultad de aumentar el capital social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, dentro del plazo legal de cinco (5) años contados desde la fecha de celebración de la presente junta general, hasta la cantidad máxima de 958.333 euros, pudiendo ejecutarse la ampliación en una o varias veces, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, y con posibilidad de suscripción incompleta.

Los aumentos de capital que se realicen al amparo de la delegación propuesta se efectuarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias, con un máximo de 958.333 acciones, de un euro (1€) de valor nominal cada una, de igual clase y con los mismos derechos que las existentes, y cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión ascendente, en su globalidad, a un máximo de 10.541.667 euros, a razón de 11€ (esto es, 11,0000041739145€ redondeado a la centésima) por cada nueva acción emitida. Así, el tipo unitario de emisión será de 12€ (esto es, 12,0000041739145€

redondeado a la centésima) por acción nueva, siendo el importe total de las aportaciones a realizar (valor nominal más la prima de emisión adherida a las mismas) de un máximo de 11.500.000 euros en caso de suscripción íntegra o, en su caso, el importe que resulte en el supuesto de suscripción incompleta.

Se deja constancia de que el precio de 12€ por acción ha sido determinado de conformidad con el valor neto de los activos (NAV), según ha sido calculado por el equipo directivo, y es superior al valor de cotización de la acción de la Sociedad en BME MTF Equity en fecha de hoy.

Las acciones nuevas objeto de la ampliación serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”).

Asimismo, se solicitará la incorporación a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas.

La ampliación de capital propuesta no constituirá una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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, y el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones no constituirán una oferta, o propuesta de compra de acciones, valores o participaciones de la Compañía destinadas a personas residentes en Australia, Canadá, Japón o Estados Unidos o en cualquier otra jurisdicción en la que o donde dicha oferta o propuesta pudiera ser considerada ilegal. Los valores aquí referidos no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin registro previo conforme a la United States Securities Act de 1933 y sus modificaciones (la “**Ley de Valores**”) u otra exención o en una operación no sujeta a los requisitos de registro de la Ley de Valores ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América. Sujeto a ciertas excepciones, los valores aquí referidos no podrán ser ofrecidos o vendidos en Australia, Canadá o Japón por cuenta o a beneficio de cualquier persona residente o ciudadano de Australia, Canadá o Japón. La oferta y venta de los valores aquí referidos no ha sido ni será registrada

bajo la “Securities Act” o bajo las leyes de valores aplicables en Australia, Canadá o Japón. Tampoco habrá oferta pública de los mencionados valores en los Estados Unidos.

La delegación de facultad de aumentar el capital social no incluye la posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente habida cuenta de que el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital únicamente es de aplicación a las sociedades cotizadas, lo que no incluye a las sociedades cuyas acciones estén admitidas a negociación en BME MTF Equity, como es el caso de la Sociedad.

Se acuerda atribuir igualmente al consejo de administración la facultad de: (i) fijar los distintos términos del aumento de capital social, incluyendo establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital; (ii) dar nueva redacción al artículo 6º de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante de la ampliación; (iii) redactar, suscribir y presentar la documentación relativa a la incorporación a negociación de las acciones ante BME MTF Equity, en cumplimiento de la normativa aplicable, asumiendo la responsabilidad sobre el contenido de la misma (incluyendo, sin carácter limitativo, el correspondiente Documento de Ampliación Completo y los anuncios e información relevante que sea necesaria y/o meramente conveniente), solicitando su aprobación, verificación o registro cuando sea necesario y solicitando la incorporación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity así como la negociación de los derechos de suscripción preferente asociados a las mismas y la incorporación de los derechos y las acciones en Iberclear; y (v) en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, desarrollo y ejecución de la ampliación de capital, la emisión de las nuevas acciones y su incorporación a negociación, incluyendo las facultades de interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación y el cumplimiento de los mismos.

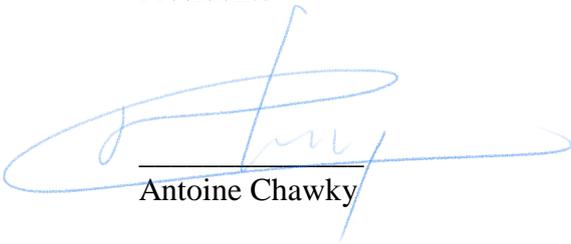
Se acuerda facultar asimismo al consejo de administración para que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 bis de la Ley de Sociedades de Capital, pueda sustituir las facultades que le han sido delegadas por la junta general en relación a los anteriores acuerdos a favor del presidente del consejo de administración o de cualquier otro consejero de la Sociedad.”

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente informe, en Barcelona, a 27 de noviembre de 2020.

Firma a continuación el presidente y el secretario no consejero para dejar constancia de que este es el informe que se ha aprobado por el consejo de administración y que ha sido adjuntado como anexo al acta del consejo de administración de esta misma fecha, 27 de noviembre de 2020.

Presidente

Secretario no consejero



Antoine Chawky

Juan José Berdullas Pomares

ANEXO II
Certificación del auditor de cuentas

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe Especial sobre aumento
de capital por compensación de
créditos, supuesto previsto
en el artículo 301 del Texto
Refundido de la Ley
de Sociedades de Capital

Informe Especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

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

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital por un nominal de 2.633.332 euros con una prima de emisión de 28.966.653 euros, lo que da un total de 31.599.985 euros, por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de noviembre de 2020, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, a la fecha de este informe, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de **TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.U.**, los cuales, al menos en un 25 por 100 son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Barcelona, 27 de noviembre de 2020

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



Xoan Jovani

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

2020 Núm. 20/20/14840

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

ANEXO

**Informe formulado por el consejo de administración de TANDER
INVERSIONES SOCIMI, S.A. en relación con el aumento del
capital social por compensación de créditos**

En Barcelona, a 27 de noviembre de 2020

1. Introducción

El consejo de administración de Tander Inversiones SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”) ha acordado en su sesión de 27 de noviembre de 2020, convocar junta general extraordinaria de accionistas para su celebración en el domicilio social a las 12:00 horas del día 28 de diciembre de 2020 en primera convocatoria, y a las 12:00 horas del día 29 de diciembre de 2020 en segunda convocatoria, y someter a dicha junta general de accionistas, bajo el punto 1 del orden del día, el aumento de capital social por compensación de créditos con delegación de facultades en el consejo de administración en virtud del artículo 297.1.a) del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“Ley de Sociedades de Capital”).

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286 y 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio (“RRM”), la citada propuesta de acuerdo a la junta general de accionistas requiere la formulación por el consejo de administración del siguiente informe justificativo así como de la redacción del texto íntegro de la modificación propuesta.

2. Justificación de la propuesta

La propuesta de acuerdo que se presenta a la junta general de accionistas viene justificada por: (i) la necesidad de reducir las necesidades de financiación ajena de la Sociedad, con la inmediata mejora de la situación de tesorería y de liquidez y aumentando al mismo tiempo los fondos propios y la solvencia de la Sociedad; (ii) la conveniencia de que el consejo de administración de la Sociedad disponga de un mecanismo, previsto por la vigente normativa societaria, que le permita fijar la fecha en que el referido acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto, así como fijar las condiciones del mismo en lo no provisto en el acuerdo de junta, sin necesidad de ulterior convocatoria y celebración de una nueva junta general, aunque siempre dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida.

El artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital permite que la junta general, con los requisitos establecidos para la modificación de los estatutos sociales, pueda delegar en los administradores la facultad de fijar la fecha en que un acuerdo de aumento de capital deba llevarse a efecto en la cifra acordada por la junta, así como fijar las condiciones del mismo en lo no provisto en el acuerdo de junta, sin previa consulta a la junta general. El plazo para el ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año.

3. Propuesta de acuerdo

Por todo lo anterior, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta de aumentar el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la suma de 5.242.105 euros, en un importe nominal de 2.633.332 euros, mediante la emisión de 2.633.332 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie a las existentes, representadas por anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y de sus entidades participantes, con una prima de emisión de 11€ por acción (redondeado a la centésima), numeradas de la 5.242.106 a la 7.875.437, ambas inclusive.

Así pues, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de 31.599.985,07 euros, que se divide en 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión total.

No siendo aplicable el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones emitidas de conformidad con el artículo 304 LSC, el valor nominal total y la prima de emisión total serán desembolsados íntegramente por el accionista Gadina Inc, cuyos datos de identificación se hacen constar en el apartado 4 siguiente. Para el desembolso de las nuevas acciones emitidas y el pago de la prima de emisión, Gadina Inc compensará total e íntegramente el crédito que ostenta contra la Sociedad una vez se ejecute el aumento de capital por el consejo de administración, que quedará automáticamente extinguido. La identificación, naturaleza y características del crédito a compensar se detallan igualmente en el apartado 4 siguiente.

Las nuevas acciones emitidas atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el aumento de capital y las nuevas acciones queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, la delegación de facultades a favor del consejo de administración se realizará con expresa facultad de sustitución o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para que durante el plazo de un (1) año desde la adopción del presente acuerdo, puedan realizar cuanto sea necesario para ejecutar el aumento de capital y, en particular y sin carácter limitativo: (i) declarar el aumento de capital totalmente suscrito y desembolsado, en la fecha que tenga por conveniente; (ii) establecer las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo; (iii) modificar el artículo 6º de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante de la ampliación; (iv) redactar, suscribir y presentar la documentación relativa a la incorporación a negociación

de las acciones ante BME MTF Equity, en cumplimiento de la normativa aplicable, asumiendo la responsabilidad sobre el contenido de la misma (incluyendo, sin carácter limitativo, el correspondiente Documento de Ampliación Completo y los anuncios e información relevante que sea necesaria y/o meramente conveniente), solicitando su aprobación, verificación o registro cuando sea necesario y solicitando la incorporación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y la incorporación de las acciones en Iberclear; y (v) en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, desarrollo y ejecución de la ampliación de capital, la emisión de las nuevas acciones y su incorporación a negociación, incluyendo las facultades de interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación y el cumplimiento de los mismos.

4. Información adicional a los efectos del artículo 301 LSC

De conformidad con lo previsto en el artículo 301 LSC se deja expresa constancia de los siguientes aspectos adicionales a los antes referidos:

a) Naturaleza y características de los créditos a compensar

El crédito a compensar deriva del importe de capital e intereses derivados del préstamo suscrito por la Sociedad con Gadina Inc., en fecha 1 de noviembre de 2019, conforme el mismo fue novado en fecha 31 de enero de 2020, en fecha 1 de junio de 2020 y en fecha 24 de noviembre de 2020. El referido crédito es, a esta fecha, totalmente líquido, vencido y exigible.

b) Identidad de los aportantes

El aumento se plantea para su suscripción y desembolso únicamente por Gadina Inc, una sociedad de nacionalidad canadiense, inscrita en el Ministerio de Servicios Gubernamentales con el número 002343043, provista de NIF español número N4041412J y con domicilio social en 40 King Street West, suite 4400, Toronto, Ontario (Canadá). Se deja constancia de que Gadina Inc. es actualmente accionista de la Sociedad.

c) Número de las acciones que hayan de emitirse

En virtud del aumento de capital propuesto, una vez el mismo sea ejecutado por el consejo de administración, se emitirán 2.633.332 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie a las existentes, representadas por anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad Iberclear y de sus entidades participantes, con una prima de emisión de 11€ (que

corresponde a 11,000000406293€, redondeado a la centésima) por acción, numeradas de la 5.242.106 a la 7.875.437, ambas inclusive.

d) Cuantía del aumento del capital social

De acuerdo con lo anterior, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de 31.599.985,07 euros, que se divide en 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión total.

e) Concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social

Se hace constar expresamente la concordancia de los datos relativos al crédito a compensar, antes referido, con los que constan en la contabilidad de la Sociedad, tal y como se desprende de la certificación del auditor de cuentas de la Sociedad emitida en fecha de hoy.

5. Texto íntegro de la propuesta de acuerdo

El texto íntegro de la propuesta de aumento de capital por compensación de créditos y delegación de facultades de conformidad con el artículo 297.1a) de la LSC que se propone para su aprobación por la junta general de accionistas es el siguiente:

“Aumento de capital en un importe de 2.633.332€ mediante la emisión de 2.633.332 nuevas acciones de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, mediante compensación de créditos por importe de 31.599.985,07 euros. Delegación en el consejo de administración, con expresa facultad de sustitución, de la facultad de determinar la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto, así como los demás términos y condiciones del aumento no fijados por la junta, con los límites recogidos en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital

Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, actualmente fijado en la suma de 5.242.105 euros, en un importe nominal de 2.633.332 euros, mediante la emisión de 2.633.332 nuevas acciones ordinarias de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie a las existentes, representadas por anotaciones en cuenta que se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) y de sus entidades participantes, con una prima de emisión de 11,000000406293€ por acción (esto es, redondeado a la centésima, 11 euros), numeradas de la 5.242.106 a la 7.875.437, ambas inclusive.

Así pues, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión será de 31.599.985,07 euros, que se divide en 2.633.332 euros de valor nominal total y de 28.966.653,07 euros de prima de emisión total.

No siendo aplicable el derecho de suscripción preferente sobre las nuevas acciones emitidas de conformidad con el artículo 304 LSC, el valor nominal total y la prima de emisión total serán desembolsados íntegramente por el accionista Gadina Inc, una sociedad de nacionalidad canadiense, inscrita en el Ministerio de Servicios Gubernamentales con el número 002343043, provista de NIF español número N4041412J y con domicilio social en 40 King Street West, suite 4400, Toronto, Ontario (Canadá).

Para el desembolso de las nuevas acciones emitidas y el pago de la prima de emisión, Gadina Inc (cuyos datos se han hecho constar en el párrafo anterior), compensará total e íntegramente el crédito que ostenta contra la Sociedad una vez se ejecute el aumento de capital por el consejo de administración, que quedará automáticamente extinguido. La identificación, naturaleza y características del crédito que se compensa constan en el informe del consejo de administración de fecha 27 de noviembre de 2020, el cual se adjunta como **Anexo I**, y cuyos términos se dan aquí por íntegramente reproducidos para evitar innecesarias repeticiones. En este sentido, se deja constancia de que el referido crédito es líquido, vencido y exigible.

Se hace constar asimismo que, de conformidad con el artículo 301.3 LSC, se puso a disposición de los accionistas una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por el consejo de administración sobre los créditos a compensar.

Las nuevas acciones emitidas atribuirán a su titular los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el aumento de capital y las nuevas acciones queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables.

De acuerdo con lo anterior, el artículo 6 de los estatutos sociales tendrá, en adelante, el siguiente tenor literal:

“Artículo 6º.- Capital social.-

El capital social se fija en SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE euros (7.875.437 euros), dividido en 7.875.437 acciones, acumulables e indivisibles, de un euro (1 euro) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la

7.875.437, ambas inclusive, integrantes de una única clase y serie, totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones gozarán de los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley y en los estatutos.”

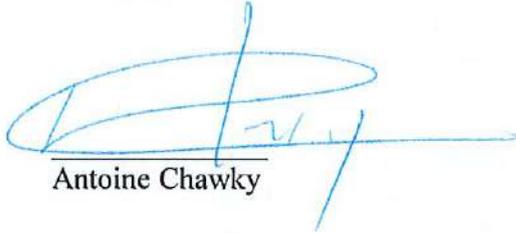
Asimismo, se solicitará la incorporación a negociación en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, de los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones emitidas.

De acuerdo con lo anterior, al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se faculta al consejo de administración, con expresa facultad de sustitución o apoderamiento a favor de una o varias personas, sean o no consejeros, para que durante el plazo de un (1) año desde la adopción del presente acuerdo, pueda realizar cuanto sea necesario para ejecutar el aumento de capital y, en particular y sin carácter limitativo: (i) declarar el aumento de capital totalmente suscrito y desembolsado, en la fecha que tenga por conveniente; (ii) establecer las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo; (iii) modificar el artículo 6º de los estatutos sociales, adaptándolo a la nueva cifra de capital resultante de la ampliación, en los términos antes referidos; (iv) redactar, suscribir y presentar la documentación relativa a la incorporación a negociación de las acciones ante BME MTF Equity, en cumplimiento de la normativa aplicable, asumiendo la responsabilidad sobre el contenido de la misma (incluyendo, sin carácter limitativo, el correspondiente Documento de Ampliación Completo y los anuncios e información relevante que sea necesaria y/o meramente conveniente), solicitando su aprobación, verificación o registro cuando sea necesario y solicitando la incorporación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y la incorporación de las acciones en Iberclear; y (v) en general, realizar cuantas acciones y suscribir cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes para la validez, eficacia, desarrollo y ejecución de la ampliación de capital, la emisión de las nuevas acciones y su incorporación a negociación, incluyendo las facultades de interpretar, aplicar, ejecutar y desarrollar los acuerdos aprobados, incluida la subsanación y el cumplimiento de los mismos.”

Y a los efectos legales oportunos, el consejo de administración de la Sociedad formula el presente informe, en Barcelona, a 27 de noviembre de 2020.

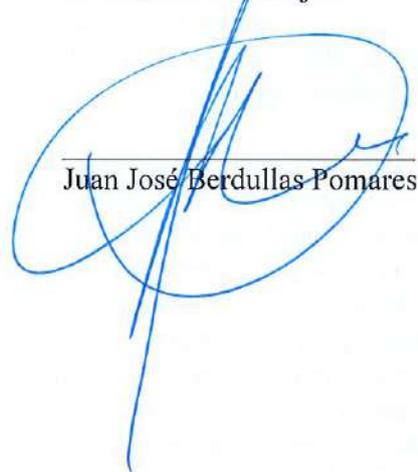
Firma a continuación el presidente y el secretario no consejero para dejar constancia de que este es el informe que se ha aprobado por el consejo de administración y que ha sido adjuntado como anexo al acta del consejo de administración de esta misma fecha, 27 de noviembre de 2020.

Presidente



Antoine Chawky

Secretario no consejero



Juan José Berdullas Pomares

ANEXO III

Cuentas Anuales consolidadas y Cuentas Anuales individuales de la Sociedad del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, junto con los correspondientes informes del auditor

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Consolidado del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance del Grupo al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 88.063 miles de euros. El Grupo, tal y como se indica en la Nota 3.4 de las cuentas anuales adjuntas, valora sus inversiones por su precio de adquisición, menos su correspondiente amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro registradas. Tal y como se indica en la Nota 7 de las cuentas anuales adjuntas, el Grupo lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 97,7% del total activo de la Entidad a dicha fecha y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicada, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

- Hemos revisado el diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan el riesgo asociado al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias y al cálculo de las amortizaciones. Asimismo, hemos realizado pruebas de detalle para verificar que operan correctamente.
- Hemos obtenido los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes con objeto de:
 - Comprobar la independencia, competencia y capacidad de los expertos independientes, mediante la obtención de una confirmación.
 - Revisar la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos en sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a las condiciones del mercado.
 - Contrastar y verificar la exactitud de los datos utilizados por los expertos en sus valoraciones.
- Hemos evaluado que en las Notas 3.4 y 7 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto al hecho posterior mencionado en la nota 21 de la memoria adjunta, en la que los Administradores de la Sociedad dominante indican las posibles consecuencias identificadas a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas por la situación derivada de la crisis del COVID-19, así como las medidas adoptadas y la dificultad de realizar una estimación cuantificada fiable de su eventual impacto en el Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación al estado de la información no financiera consolidado, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado, o en su caso, que se ha incorporado en éste la referencia correspondiente al informe separado sobre la información no financiera consolidada en la forma prevista en la normativa, y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información no financiera mencionada en el apartado a) anterior se presenta en el informe separado, "Estado de la información no financiera consolidado" al cual se incluye referencia en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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



MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

2020 Núm. 20/20/02274

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Barcelona, 15 de mayo de 2020

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



Josep Pou
N° ROAC 15784

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

Cuentas Anuales consolidadas
e Informe de Gestión consolidado
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

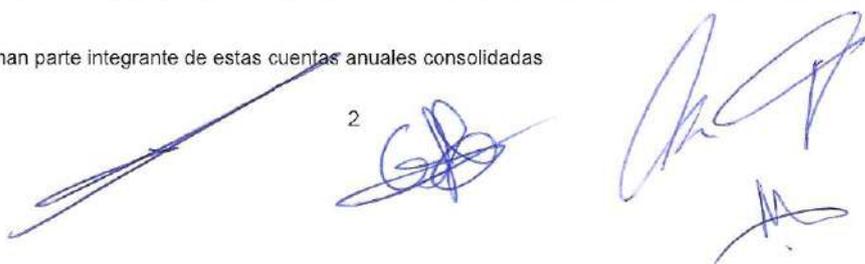
Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance consolidado a 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Nota explicativa	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		
I. Inmovilizado intangible		
5. Aplicaciones informáticas	5	-
II. Inmovilizado material		
1. Terrenos y construcciones	6	11.883
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6	-
3. Inmovilizado en curso y anticipos	6	11.883
III. Inversiones inmobiliarias		
1. Terrenos	7	88.063.467
2. Construcciones	7	53.649.112
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	7	34.414.355
V. Inversiones financieras a largo plazo		
5. Otros activos financieros	9	-
VI. Activos por impuestos diferidos		
	13.1	629.617
B) ACTIVO CORRIENTE		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		208.886
3. Deudores varios		101.562
4. Personal		98.000
5. Activos por impuesto corriente	13	267
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	658
V. Inversiones financieras a corto plazo		
5. Otros activos financieros	9	8.399
VI. Periodificaciones a corto plazo		
		1.027
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
1. Tesorería	10	10.524
	10	826.942
TOTAL ACTIVO		90.115.286

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

2



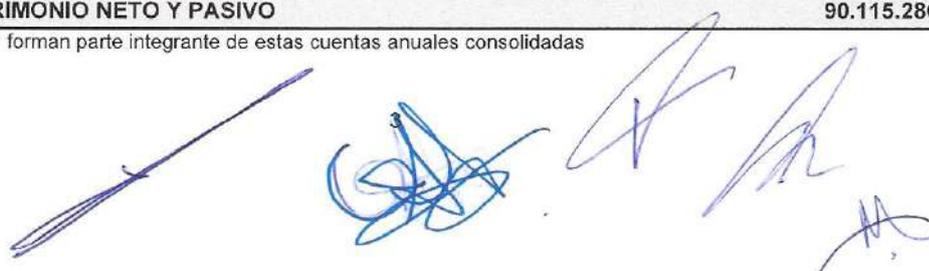
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance consolidado a 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		26.032.331
A-1) FONDOS PROPIOS		26.032.331
I. Capital	11	5.242.105
1. Capital escriturado	11	5.242.105
II. Prima de emisión	11	18.687.620
III. Reservas	11	876.966
1. Legal y estatutarias		474.580
2. Otras reservas		402.386
IV. Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	(269.057)
V. Resultados de ejercicios anteriores		-
2. Resultados negativos ejercicios anteriores		-
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		2.349.697
VIII. Dividendo a cuenta		(855.000)
A-4) SOCIOS EXTERNOS		-
B) PASIVO NO CORRIENTE	12	63.448.787
II. Deudas a largo plazo		52.148.787
2. Deudas con entidades de crédito	12	51.257.210
5. Otros pasivos financieros		891.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.1, 16.1	11.300.000
C) PASIVO CORRIENTE		634.168
III. Deudas a corto plazo		3.213
2. Deudas con entidades de crédito	12	3.213
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	75.792
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		491.349
3. Acreedores varios	12	56.963
5. Pasivos por impuesto corriente		-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	434.386
VI. Periodificaciones a corto plazo		63.814
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		90.115.286

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



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
1. Importe neto de la cifra de negocios		4.415.493
b) Prestaciones de servicios	20.2	4.415.493
5. Otros ingresos de explotación		140.785
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		140.785
6. Gastos de personal		(340.242)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(275.542)
b) Cargas sociales	15.2	(64.700)
7. Otros gastos de explotación		(524.641)
a) Servicios exteriores		(431.846)
b) Tributos		(92.795)
d) Otros gastos de gestión corriente		-
8. Amortización del inmovilizado		(638.539)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-
a) Deterioros y pérdidas		-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-
12. Otros resultados		(21)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.052.835
13) Ingresos financieros		3.463
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.463
a1) En empresas del grupo y asociadas		3.463
a2) En terceros		-
14) Gastos financieros	15.3	(1.069.541)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(69.742)
b) Por deudas con terceros		(999.799)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(1.066.078)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.986.757
18. Impuesto sobre beneficios	13.1	362.940
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.349.697
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		2.349.697

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

4

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

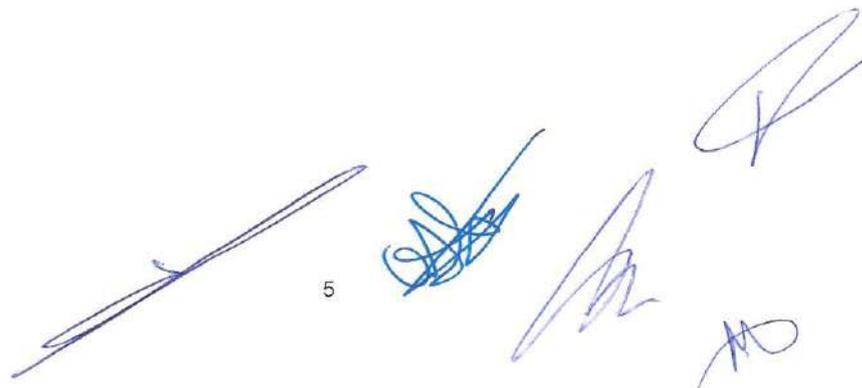
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

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

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

5

The image shows five handwritten signatures in blue ink, arranged horizontally. The first signature is a long, sweeping line. The second is a dense, scribbled signature. The third is a more fluid, cursive signature. The fourth is a large, stylized signature with a prominent loop. The fifth is a smaller, more compact signature.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 (Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	5.242.106	18.687.620	743.905	(286.208)	1.327.518	(685.000)	25.119.940
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	2.349.697	-	2.349.697
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	309	27.151	(1.194.766)	(270.000)	(1.437.306)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.194.766)	(270.000)	(1.464.766)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	309	27.151	-	-	27.460
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	5.242.106	18.687.620	876.966	(269.057)	2.349.697	(855.000)	26.032.331

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

	Nota explicativa	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		1.986.757
2. Ajustes del resultado.		1.708.080
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6, 7	638.539
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-
g) Ingresos financieros (-).		-
h) Gastos financieros (+).	15.3	1.069.541
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-
3. Cambios en el capital corriente.		84.544
a) Existencias (+/-).		-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		9.093
c) Otros activos corrientes (+/-).		(7.363)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		82.814
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(804.187)
a) Pagos de intereses (-).		(804.187)
c) Cobros de intereses (+).		-
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		2.975.194
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).		(20.595.712)
a) Empresas del grupo y asociadas		-
b) Inmovilizado intangible.	5	-
c) Inmovilizado material.	6	-
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(20.577.580)
e) Otros activos financieros.		(18.132)
7. Cobros por desinversiones (+).		719
a) Empresas del grupo y asociadas.		-
e) Otros activos financieros.		719
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(20.594.993)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		27.460
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	11	27.460
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		14.585.183
a) Emisión		14.585.183
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12.2	3.213.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	12.1	11.306.051
4. Otras Deudas (+).		66.132
b) Devolución y amortización de		-
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		-
4. Otras deudas (-).		-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.464.766)
a) Dividendos (-).		(1.464.766)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		13.147.877
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(4.471.922)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.298.864
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	826.942

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

7

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. SOCIEDAD DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad dominante") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo partícipes de la Sociedad RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, denominación social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha se procede a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en Sociedad Anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La Sociedad dominante figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.153, folio 109, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

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

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

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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 por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

- a) Obligación de objeto social: deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) Requisitos de inversión:
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y/o de los dividendos procedentes de las participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo, deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en su denominación la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen (periodo transitorio).
- f) Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente. El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, y deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- La reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social y los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
- g) Obligación de información: las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1.2 Sociedades dependientes

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

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

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

Todas estas sociedades han sido constituidas en 2019 y cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

- las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre,
- las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias,
- la Ley 11/2009 ("Ley SOCIMI"), de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en la memoria,
- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3. Principios contables

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

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

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En este sentido, la epidemia del virus Covid-19, mencionada en la nota 21 de la presente memoria, incrementa la incertidumbre asociada a la evolución futura de dichas estimaciones y a las hipótesis utilizadas.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La dirección de la Sociedad dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La dirección de la Sociedad dominante 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 dominante determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad dominante utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad dominante se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los consejeros realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los consejeros es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado procedente del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2019.

2.5. Comparación de la información

El grupo se ha constituido en el transcurso del ejercicio 2019, en consecuencia, no se presentan las cifras comparativas correspondientes al ejercicio 2018.

2.6. Agrupación de partidas

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

3. 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 2019 han sido las siguientes:

3.1. Sociedades dependientes

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

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

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

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

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

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

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

Método de consolidación

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

a. Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que los estados cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

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

b. Homogeneización valorativa

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

c. Agregación

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

d. Eliminación Inversión – Patrimonio Neto

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

e. Participación de socios externos

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

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

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

3.2. Inmovilizado intangible

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Aplicaciones informáticas

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

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

3.3. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

3.4. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios e instalaciones en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por 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 terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 1.874.473 euros.

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

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

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

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

	Coefficiente anual
Inmuebles	2% -3,2%
Instalaciones técnicas	4% - 13%

3.5. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

3.6. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el periodo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento financiero

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

3.7. 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:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

Fianzas entregadas: bajo este epígrafe se registran principalmente:

- Los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas arrendadas, cuyo importe corresponde normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.
- Las fianzas recibidas por los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta, depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan financieramente.

3.8. Instrumentos de patrimonio

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste de adquisición minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

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

3.9. Patrimonio neto

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

3.10. Pasivos financieros

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

3.11. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

3.13. 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.

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

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

3.15. Combinaciones de negocios

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

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

4. 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.

4.1. Riesgo de crédito

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

A 31 de diciembre del 2019 no ha habido ningún retraso y no hay saldos pendientes de cobro de clientes.

4.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Riesgo de tipo de cambio

La sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre Tander Inversiones SOCIMI, S.A. y los arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas durante su vigencia.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que 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.

4.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera con entidades de crédito reflejada en el balance de situación a 31 de diciembre de 2019 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

4.5. Riesgo fiscal

La Sociedad dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados por el tipo general de imposición. En este sentido, la Sociedad dominante siempre ha cumplido con dichos requisitos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

6. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(5.070)	-	(5.070)
Dotaciones	-	(2.854)	-	(2.854)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(7.924)	-	(7.924)
VALOR NETO CONTABLE	-	11.883	-	11.883

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición por parte de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes de los siguientes inmuebles:

Fecha de adquisición	Dirección
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona
15 de julio de 2013	Vía Laietana, 47, Barcelona
28 de octubre de 2013	Paseo de Gracia, 27, Barcelona
14 de noviembre de 2014 (1)	Paseo de Gracia, 15, Barcelona
9 de enero de 2017	Travesera de Gracia 171, Barcelona
5 de diciembre de 2017	Calle Calvo Sotelo 14, Santander
18 de junio de 2018	Gran Vía de López de Haro 6, Bilbao
21 de septiembre de 2018	Calle Arrásate 27, San Sebastián
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 133 local 1, Oporto
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto (AB)
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 115 local 3, Oporto (AC)
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto (AD)
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almeida 83 Local 3 C, Lisboa
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almeida 85-87 Local 4/5 D, Lisboa

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

A 31 de diciembre de 2019 la totalidad de los inmuebles se encuentran arrendados, a la excepción del local situado en Avenida Aliados 133 local 1 en Oporto, el cual se encuentra ofrecido en arrendamiento.

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

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

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	48.491.896	21.990.511	70.482.407
Entradas por combinaciones de negocios	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	5.157.216	15.420.367	20.577.583
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	53.649.112	37.410.878	91.059.990
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(2.361.269)	(2.361.269)
Dotaciones	-	(635.254)	(635.254)
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(2.996.523)	(2.996.523)
VALOR NETO CONTABLE	53.649.112	34.414.355	88.063.467

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna. El resultado de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2019 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 122.487.000 euros. El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2017.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2019 no existen arrendamientos financieros.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Seguros

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

Otros aspectos

Todos los activos propiedad de la Sociedad que se detallan en esta nota ubicados en España, a excepción de la finca situada en San Sebastián se encuentran hipotecados como garantías del préstamo indicado en la nota explicativa 12.2.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1. 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 del ejercicio 2019 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2019
Hasta 1 año	4.820.908
Entre 1 y 5 años	13.058.922
Más de 5 años	15.093.936
Total	32.973.766

8.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario

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

Al cierre del ejercicio 2019 no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos de contratos de arrendamiento operativo no

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros es la siguiente:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden a los inmuebles que posee en Barcelona y Santander, por un importe de 629.617 euros. La Sociedad ha subrogado las fianzas del antiguo propietario ante el organismo autonómico competente en la gestión de fianzas.

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 31 de diciembre de 2019 de las rentas de alquiler por un importe de 2019 de 70.392 miles de euros.

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	826.942
Total	826.942

11. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2019 está representado por 5.242.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 31 de diciembre de 2019 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

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

	31.12.2019
GADINA INC	95,38%
Total	95,38%

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2019, la sociedad no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Acciones en patrimonio propias

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

Las acciones propias poseídas por la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,54% del capital social, con un total de 28.322 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 269.057 euros.

Dividendos a cuenta

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 855.000 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2019, es el siguiente:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

12. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

12.1. Deudas con empresas del Grupo**12.1.1 Largo plazo**

La sociedad ha recibido durante 2019 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	Capital	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 16.1)	3.800.000	Euribos 12 m + diferencial	5 años
Gadina Inc (Nota 16.1)	7.500.000	Euribos 12 m + diferencial	2 años
	11.300.000		

12.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2019. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, de cuyo importe se han dispuesto 52.513.000 euros, a 31 de diciembre de 2019, (de los cuales 3.213.000 euros en el ejercicio 2019), con vencimiento en junio de 2025. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo, el cual queda fijado a la fecha de cada disposición del principal.

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 7, a excepción de la situada en San Sebastián y las ubicadas en Portugal, se encuentran bajo garantía hipotecaria de este préstamo bancario.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	31.12.2019
Hasta 1 año	3.213
Entre 1 y 5 años	1.837.955
Más de 5 años	49.419.255
Total	51.260.423

13. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

13.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad dominante comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), previsto en la Ley SOCIMI. 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.

Las sociedades dependientes, con domicilio social en Portugal, están sometidas al régimen general del impuesto de sociedades de su país de residencia. Estas sociedades cumplen con los

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

requisitos exigidos por el régimen SOCIMI español con lo que respecta a las inversiones en sociedades participadas (Nota 1.2).

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

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

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue para el ejercicio 2019:

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

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

Sociedad	Impuesto de Sociedades	Crédito fiscal por B.I.N	Deducciones
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	-	-	-
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	185.065	8.665	176.400
Tander Portus, Unipessoal Lda.	177.875	1.475	176.400
Tander Douro, Unipessoal Lda.	-	-	-
	362.940	10.140	352.800
Aplicación 2019	-	58.800	(58.844)
Total	362.940	68.940	294.000

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Activos y pasivos por impuestos diferidos

La diferencia entre la carga fiscal imputada al resultado del ejercicio 2019 y la carga fiscal ya pagada o que habrá de pagarse por esos ejercicios se registra en las cuentas "Activos por impuesto diferido" o "Pasivos por impuestos diferidos", según corresponda. Dichos impuestos diferidos se han calculado mediante la aplicación a los importes correspondientes del tipo impositivo nominal vigente aplicable en cada país donde las sociedades tienen su domicilio fiscal.

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

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

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

Al cierre del ejercicio 2019, el grupo tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

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

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

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

Deducciones

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

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

	31.12.2019	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(700.000)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(700.000)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(1.050)	2019
Total	(1.401.050)	

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

Esta posición se ha tomado en base a las expectativas de resultados fiscales futuros existentes. Al respecto, el plan de negocio empleado por las sociedades para realizar sus estimaciones sobre las ganancias fiscales futuras es acorde con la realidad del mercado y las especificidades de las sociedades y permite recuperar las citadas bases imponibles negativas en un plazo inferior a los 10 años.

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

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

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

Partidas	31.12.2019
Reserva Legal	122.865
Reserva Voluntaria	235.549
Total Reservas	358.414

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	31.12.2019
Reserva Legal	351.714
- Tributación 0%	332.400
- Tributación tipo gravamen general	19.314
Reserva Voluntaria	166.528
- Tributación 0%	139.387
- Tributación tipo gravamen general	27.141
Total Reservas	518.242

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de la Sociedad dominante de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2019	855.000	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	3.707.222	146.679

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- o En los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- o Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - o Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018.
 - o Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta en fecha 18 de octubre de 2018.
 - o Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros
 - o Las sociedades participadas constituidas en el transcurso del ejercicio no han distribuido dividendos en 2019.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- o La entidad dispone de los siguientes inmuebles, destinados al arrendamiento:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Inmueble	Fecha Adquisición
Calle Caspe nº 6-20 (Barcelona)	30 de mayo de 2013
Vía Laietana nº 47 (Barcelona)	15 de julio de 2013
Paseo de Gracia nº 27 (Barcelona)	28 de octubre de 2013
Paseo de Gracia nº 15 (Barcelona)	14 de noviembre de 2014
Travesera de Gracia 171 (Barcelona)	9 de enero de 2017
Calvo Sotelo 14 (Santander)	5 de diciembre de 2017
Gran Vía de López de Haro 6 (Bilbao)	18 de junio de 2018
Calle Arrasate 27 (San Sebastián)	21 de septiembre de 2018
Avenida Aliados 133 local 1, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 115 local 3, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto	8 de agosto de 2019
Rua Nova de Almeida 83 Local 3 C, Lisboa	30 de octubre de 2019
Rua Nova de Almeida 85-87 Local 4/5 D, Lisboa	30 de octubre de 2019

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- o El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 91.059.990 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El balance de la Sociedad cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas
- o No aplica.

15. INGRESOS Y GASTOS**15.1. Importe neto de la cifra de negocios**

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 corresponde a ingresos por arrendamientos de inmuebles.

15.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta es la siguiente:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

El número medio de empleados durante el ejercicio 2019 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2019
Dirección	1
Mandos intermedios	2
Administración	3
Total	6

La distribución por sexos de la plantilla al final del ejercicio 2019 así como de los consejeros y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2019	
	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-
Dirección	1	-
Mandos intermedios	1	1
Administración	1	2
Total	8	3

No ha habido personas empleadas en el curso del ejercicio 2019 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

15.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2019
Intereses por deudas con entidades de crédito	999.799
Coste financiero de la baja de pasivos financieros	-
Intereses por deudas con empresas del grupo	69.742
Total	1.069.541

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**16.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Además de lo mencionado en la nota 16.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2019	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	-
Pago de dividendos	1.405.042	-

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Total	1.405.042	-
--------------	------------------	----------

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Gadina Inc. (Nota 12.1)	-	7.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 12.1)	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	98.000	-
Otros pasivos financieros. Gadina I. Inc		6.050
Intereses préstamos Gadina I. Inc.		12.534
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	57.208

Se incluye como partes vinculadas a las sociedades "8275998 Canada Inc.", "Golma Investments, S.L.U" y "Phoenix Alliance Finance Inc", por estar relacionadas con los accionistas mayoritarios de la Sociedad.

16.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

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

Las retribuciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2019 por parte de los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 48.000 euros.

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

A 31 de diciembre de 2019 ningún contrato con los administradores ni con el personal de alta dirección prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

16.3. Otra información referente a los Administradores

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

17. 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 2019.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2019.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Garantías comprometidas con terceros

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

18.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad dominante y la revisión limitada de los Estados Financieros intermedios del ejercicio 2019 ascienden a 19.350 euros. El importe devengado por otros servicios asciende a 2.000 euros.

Los honorarios devengados por servicios prestados por otras firmas de la red Mazars en otros países han ascendido a 11.917 euros.

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

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

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

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

	31.12.2019
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24
Ratio de operaciones pagadas	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	24
	Importe
Total pagos realizados	488.685
Total pagos pendientes	56.963

20. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

20.1. Información por segmentos de negocio

La única actividad del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, por lo que no existe ningún otro segmento diferenciado de actividad

20.2. Importe neto de la cifra de negocios por segmento geográfico

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	31.12.2019
España	4.151.375
Portugal	264.118
Total	4.415.493

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

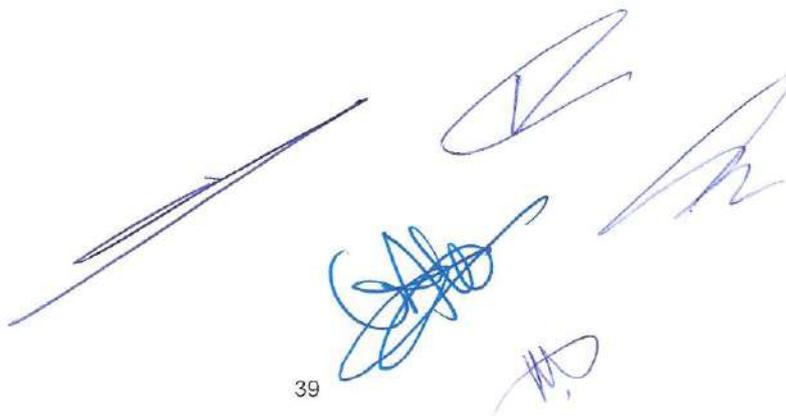
Durante el mes de marzo del ejercicio 2020 se ha declarado la situación de emergencia sanitaria mundial derivada del coronavirus (COVID-19). Estas circunstancias excepcionales ocurridas con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, pero antes de la formulación de las presentes cuentas anuales, han motivado la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (Covid-19), que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y la publicación del Real Decreto Legislativo 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

En relación con estas circunstancias:

- El Grupo ha activado los planes de contingencia contemplados ante estas circunstancias, que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible aproximarla a la normalidad. Para ello, se ha puesto en marcha las medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas, están resultando compatibles con la continuidad del negocio y la actividad del Grupo, estando éste en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que las autoridades dispongan sin que ello suponga poner en situación crítica la actividad del Grupo.
- A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no es posible cuantificar los impactos de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles. No obstante, a fecha actual, se puede prever un posible riesgo de pérdida o disminución de las rentas percibidas por el Grupo derivadas del arrendamiento de los locales comerciales de su titularidad o bien un retraso en el cobro las mismas. Al respecto, el Grupo posee recursos propios y posibilidad de líneas de financiación adicionales que les permitiría afrontar posibles tensiones de tesorería.

A excepción del hecho indicado en el párrafo anterior, desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de 20 de marzo de 2020, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

20 de marzo de 2020



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2019

Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2019

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

El resultado antes de impuestos del ejercicio 2019 ha sido de 1.987 miles de euros. El resultado de la sociedad dominante se ha visto mejorado en un 54,1% gracias, principalmente, a lo siguiente:

- a) El resultado de explotación del 2019 de la actividad económica se ha incrementado en 180,3 miles de euros, es decir un incremento del 6,4%, facilitado por:
- Un aumento de las rentas brutas de arrendamiento que, en relación con el ejercicio precedente, han incrementado en 261,4 miles de euros, es decir un 14,3% de aumento, como consecuencia de la revisión de rentas brutas de los activos y a la obtención de rentas brutas por arrendamiento del año completo de los activos adquiridos en el ejercicio precedente.
 - En cuanto al capítulo de los gastos incurridos de estructura, estos han incrementado en 65,9 miles de euros, importe inferior al incremento de los ingresos por rentas brutas de arrendamiento.
 - Finalmente, en cuanto a la dotación a la amortización, la variación es debida a la incorporación de un nuevo local a mitades de 2018, que en 2019 se ha amortizado la parte correspondiente a la totalidad del ejercicio.
- b) En cuanto al capítulo de resultado financiero, hay que mencionar que en el ejercicio 2019 no ha habido ningún gasto financiero atípico, a diferencia del ejercicio 2018, cuando se registraron unos costes por cancelación anticipada de una línea de financiación que fue sustituida y que causó un impacto de 473,8 miles de euros de gasto, en el ejercicio 2018.

Por el contrario, aún y habiendo aumentado ligeramente el endeudamiento con entidades bancarias por importe de 3,2 millones de euros, e incorporado a finales del ejercicio 2019 un endeudamiento por financiación con empresas del grupo, por 11,3 millones de euros, los gastos financieros se han reducido en 411,4 miles de euros, como resultado de la renegociación de la deuda que se llevó a cabo a mitades de 2018.

Por otra parte, en el segundo semestre del 2019, la Sociedad dominante procedió a constituir 3 sociedades mercantiles domiciliados en territorio portugués, para canalizar las inversiones en activos en las ciudades de Oporto y Lisboa. Estas sociedades incluidas en las presentes cuentas anuales consolidadas han generado unos ingresos de 264 miles de euros desde la adquisición de los inmuebles de su propiedad entre agosto y octubre de 2019.

La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida y equilibrada, por cuanto el fondo de maniobra a fin del ejercicio 2019 supone el 39% del total del activo circulante.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO

Para el 2020, el Grupo tiene como objetivo incrementar el volumen de su portfolio cumpliendo con su estrategia inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades, incluyendo también los ejes comerciales prime de ciudades secundarias donde existe también una fuerte demanda ocupacional de locales comerciales bien ubicados por parte de los principales operadores "retail" tanto nacionales como

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

internacionales. Adicionalmente el Grupo tiene el objetivo de seguir con su estrategia de internacionalización, replicando en otros países europeos la tipología de portfolio que tiene actualmente.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES:

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales consolidadas no se conocen riesgos ni incertidumbres dignos de mención.

4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el mes de marzo del ejercicio 2020 se ha declarado la situación de emergencia sanitaria mundial derivada del coronavirus (COVID-19). Estas circunstancias excepcionales ocurridas con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, pero antes de la formulación de las presentes cuentas anuales, han motivado la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (Covid-19), que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y la publicación del Real Decreto Legislativo 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

En relación con estas circunstancias:

- La Sociedad ha activado los planes de contingencia contemplados ante estas circunstancias, que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible aproximarla a la normalidad. Para ello, se ha puesto en marcha las medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas, están resultando compatibles con la continuidad del negocio y la actividad de la Sociedad, estando la Sociedad en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que las autoridades dispongan sin que ello suponga poner en situación crítica la actividad de la sociedad.
- A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no es posible cuantificar los impactos de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles. No obstante, a fecha actual, se puede prever un posible riesgo de pérdida o disminución de las rentas percibidas por la Sociedad derivadas del arrendamiento de los locales comerciales de su titularidad o bien un retraso en el cobro las mismas. Al respecto, la Sociedad posee recursos propios y posibilidad de líneas de financiación adicionales que les permitiría afrontar posibles tensiones de tesorería.

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 dominante detenta 28.322 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 269,1 miles de euros, todas ellas adquiridas durante el ejercicio 2017.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

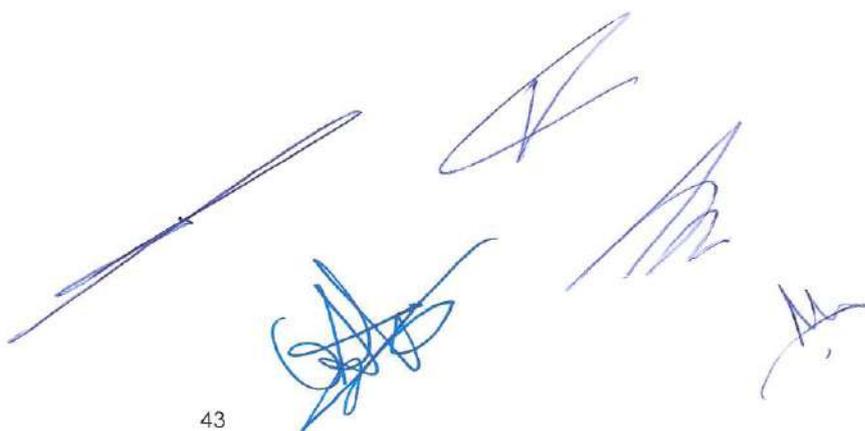
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2019 ha sido de 24 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

20 de marzo de 2020



En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 44 incluyendo la presente.



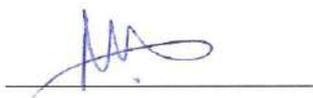
D. Antoine Chawky

Presidente



D. Cono André Mea

Vocal



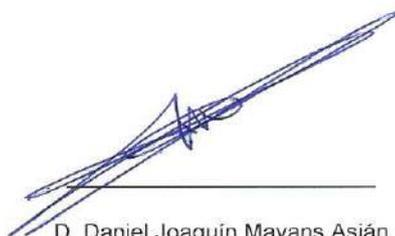
D. Mario Alexander Chisholm

Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa

Vocal



D. Daniel Joaquín Mayans Asián

Vocal



Informe de Auditoría
emitido por un Auditor Independiente

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2019 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 67.629 miles de euros, así como “Instrumentos de patrimonio” en empresas del grupo, cuyo activo está formado fundamentalmente por Inversiones Inmobiliarias, por importe de 12.164 miles de euros.

La Entidad, tal y como se indica en la Nota 4.3 de las cuentas anuales adjuntas, valora sus inversiones por su precio de adquisición, menos su correspondiente amortización acumulada y el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro registradas. Tal y como se indica en la Nota 8 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso.

De igual forma, tal y como se indica en la Nota 4.7, las participaciones en empresas del grupo se valoran por su coste de adquisición minorado por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dicha corrección valorativa se calcula como la diferencia entre el valor en libros de la participación y su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Por lo tanto, teniendo en cuenta que las empresas del grupo en las cuales la Entidad participa, tal y como se indica en la Nota 1 de las cuentas anuales adjuntas, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, sus balances se componen prácticamente en su totalidad de activos clasificados como “Inversiones inmobiliarias”. En consecuencia, la recuperabilidad de la participación dependerá de la valoración de los activos inmobiliarios propiedad de estas entidades.

Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios y el valor de las participaciones en empresas del grupo representan, aproximadamente, el 88,9% del total activo de la Entidad a dicha fecha y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicada, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

- Hemos revisado el diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan el riesgo asociado al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias y financieras. Asimismo, hemos realizado pruebas de detalle para verificar que operan correctamente.
- Hemos obtenido los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes con objeto de:
 - Comprobar la independencia, competencia y capacidad de los expertos independientes, mediante la obtención de una confirmación.
 - Revisar la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos en sus valoraciones de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a las condiciones del mercado.

- Contrastar y verificar la exactitud de los datos utilizados por los expertos en sus valoraciones.
- Hemos evaluado que en las Notas 4.3, 4.7, 8 y 10.1 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto al hecho posterior mencionado en la nota 21 de la memoria adjunta, en la que los administradores de la Entidad indican las posibles consecuencias identificadas a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas por la situación derivada de la crisis del COVID-19, así como las medidas adoptadas y la dificultad de realizar una estimación cuantificada fiable de su eventual impacto en la Entidad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

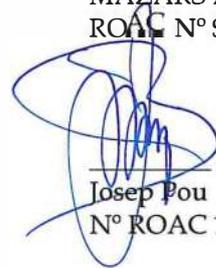
2020 Núm. 20/20/02273

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Barcelona, 15 de mayo de 2020

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



Josep Pou
N° ROAC 15784

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de Diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

ACTIVO	Nota explicativa	31.12.2019	31.12.2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		88.847.234	68.747.793
I. Inmovilizado intangible		-	433
5. Aplicaciones informáticas	6	-	433
II. Inmovilizado material	7	11.883	14.737
1. Terrenos y construcciones	7	-	-
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	11.883	14.737
3. Inmovilizado en curso y anticipos	7	-	-
III. Inversiones inmobiliarias	8	67.628.734	68.121.138
1. Terrenos	8	48.512.610	48.491.896
2. Construcciones	8	19.116.124	19.629.242
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	8	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		20.577.000	-
1. Instrumentos de patrimonio	10.1	12.164.000	-
2. Créditos a empresas del grupo	10.1	8.413.000	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	10.2	629.617	611.485
5. Otros activos financieros	10.2	629.617	611.485
B) ACTIVO CORRIENTE		959.789	5.521.751
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.2	204.639	217.979
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		101.562	81.954
3. Deudores varios		99.049	130.863
4. Personal		267	-
5. Activos por impuesto corriente	14	658	5.162
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	3.103	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10.1	147.793	-
2. Créditos a empresas del grupo	10.1, 17.1	135.703	-
5. Otros activos financieros	10.1, 17.1	12.090	-
V. Inversiones financieras a corto plazo		1.022	1.747
5. Otros activos financieros	10.2	1.022	1.747
VI. Periodificaciones a corto plazo		10.524	3.161
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	595.811	5.298.864
1. Tesorería	11	595.811	5.298.864
TOTAL ACTIVO		89.807.023	74.269.544

2

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.**Balance a 31 de Diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	31.12.2019	31.12.2018
A) PATRIMONIO NETO		25.728.880	25.119.940
A-1) FONDOS PROPIOS		25.728.880	25.119.940
I. Capital		5.242.105	5.242.105
1. Capital escriturado	12	5.242.105	5.242.105
II. Prima de emisión	12	18.687.620	18.687.620
III. Reservas		876.966	743.905
1. Legal y estatutarias	12	474.580	341.828
2. Otras reservas		402.386	402.077
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	12	(269.057)	(296.208)
V. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		-	-
VII. Resultado del ejercicio	3	2.046.246	1.327.518
VIII. (Dividendo a cuenta)		(855.000)	(585.000)
B) PASIVO NO CORRIENTE	13	63.400.787	48.671.470
II. Deudas a largo plazo		52.100.787	48.671.470
2. Deudas con entidades de crédito	13.2	51.257.210	47.846.025
5. Otros pasivos financieros	13.2	843.577	825.445
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.1, 17.1	11.300.000	-
C) PASIVO CORRIENTE		677.356	478.134
II. Provisiones a corto plazo		-	-
III. Deudas a corto plazo		3.213	5.785
2. Deudas con entidades de crédito	13.2	3.213	5.785
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	17.1	222.762	-
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		451.381	472.349
3. Acreedores varios	13	49.434	142.636
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		-	2.943
5. Pasivos por impuesto corriente		-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	401.947	326.770
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		89.807.023	74.269.544

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019
(Expresado en Euros)**

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 31.12.2019	Ejercicio finalizado el 31.12.2018
1. Importe neto de la cifra de negocios		4.151.375	3.873.282
b) Prestaciones de servicios	16.1	4.151.375	3.873.282
5. Otros ingresos de explotación		141.283	158.101
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		141.283	158.101
6. Gastos de personal		(340.241)	(305.794)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(275.541)	(248.217)
b) Cargas sociales	16.2	(64.700)	(57.577)
7. Otros gastos de explotación		(448.509)	(417.042)
a) Servicios exteriores		(358.512)	(336.659)
b) Tributos		(89.997)	(80.383)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	-
8. Amortización del inmovilizado	6, 7, 8	(527.266)	(510.644)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		(21)	(1.583)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.976.621	2.796.320
13) Ingresos financieros		139.166	12.097
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		139.166	12.097
a1) En empresas del grupo y asociadas		139.166	12.097
a2) En terceros		-	-
14) Gastos financieros	16.3	(1.069.541)	(1.480.899)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(69.742)	(360.114)
b) Por deudas con terceros		(999.799)	(1.120.785)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(930.375)	(1.468.802)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.046.246	1.327.518
18. Impuesto sobre beneficios	14	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		2.046.246	1.327.518

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019
(Expresado en Euros)**

	31.12.2019	31.12.2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.046.246	1.327.518
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.046.246	1.327.518

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019
(Expresado en Euros)**

	Capital escriturado (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	5.242.105	18.687.620	643.446	(296.208)	1.004.504	-	25.281.557
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2017 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2017 y anteriores	-	-	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	5.242.105	18.687.620	643.446	(296.208)	1.004.504	-	25.281.557
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.327.618	-	1.327.618
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(904.135)	(585.000)	(1.489.135)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(904.135)	(585.000)	(1.489.135)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	100.459	-	(100.459)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	100.459	-	(100.459)	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	5.242.105	18.687.620	743.905	(296.208)	1.327.518	(585.000)	25.119.940
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	5.242.105	18.687.620	743.905	(296.208)	1.327.518	(585.000)	25.119.940
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.046.248	-	2.046.248
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	309	27.161	(1.194.766)	(270.000)	(1.437.304)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.194.766)	(270.000)	(1.464.766)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	309	27.161	-	-	27.470
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2019	5.242.105	18.687.620	876.656	(269.047)	2.046.248	(855.000)	25.728.489

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019
(Expresado en Euros)

	Nota explicativa	Ejercicio finalizado el 31.12.2019	Ejercicio finalizado el 31.12.2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	2.046.246	1.327.518
2. Ajustes del resultado.		1.457.643	1.979.446
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	527.268	510.644
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	-
g) Ingresos financieros (-).		(139.166)	(12.097)
h) Gastos financieros (+).	16, 3	1.069.541	1.480.899
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		-	-
3. Cambios en el capital corriente.		(14.991)	289.041
a) Existencias (+/-).		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		13.340	133.244
c) Otros activos corrientes (+/-).		(7.363)	5.155
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(20.968)	150.642
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(800.724)	(2.773.644)
a) Pagos de intereses (-).		(804.187)	(2.785.741)
c) Cobros de intereses (+).		3.463	12.097
d) Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios (-/+).		-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		2.688.174	822.361
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(20.636.799)	(9.558.516)
a) Empresas del grupo y asociadas	10	(20.589.090)	-
b) Inmovilizado intangible.	6	-	-
c) Inmovilizado material.	7	-	(929)
d) Inversiones inmobiliarias.	8	(31.577)	(9.491.772)
e) Otros activos financieros.		(18.132)	(66.815)
7. Cobros por desinversiones (+).		725	1.270.000
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	1.270.000
e) Otros activos financieros.		725	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(20.638.074)	(8.288.516)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		27.460	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	12	27.460	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		14.684.153	11.561.874
a) Emisión		14.684.153	49.354.810
2. Deudas con entidades de crédito (+).	13, 2	3.213.000	49.300.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		11.453.021	-
4. Otras Deudas (+).		18.132	54.810
b) Devolución y amortización de		-	(37.802.936)
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-	(14.900.936)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		-	(22.902.000)
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		(1.464.766)	(1.489.134)
a) Dividendos (-).		(1.464.766)	(1.489.134)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		13.246.847	10.062.739
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		(4.703.053)	2.596.584
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	11	5.298.864	2.702.280
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	11	595.811	5.298.864

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "la Sociedad") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo su entonces socio único RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P. transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, denominación social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha se procede a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en Sociedad Anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.153, folio 109, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, Pl 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

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

El objeto social de la sociedad consiste, según los estatutos actuales de la Sociedad, con carácter principal, en las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

Régimen de SOCIMI

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

- a) **Obligación de objeto social:** deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) **Requisitos de inversión:**
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y/o de los dividendos procedentes de las participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

- Los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en su denominación la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen (periodo transitorio).
- f) Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Sociedades dependientes

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

Con fecha 20 de marzo de 2020, los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas consolidadas del Grupo de sociedades del que la Sociedad es dominante y sus sociedades dependientes (nota 10.1).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- el Código de Comercio y restante legislación mercantil,
- el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y sus Adaptaciones sectoriales,
- las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias,
- la Ley 11/2009 ("Ley SOCIMI"), de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en la memoria,
- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas según los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2018 y 2019 se han formulado cuentas anuales normales atendiendo a lo dispuesto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil.

2.2. Imagen fiel

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 6 de junio de 2019.

2.3. Principios contables

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

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

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En este sentido, la epidemia del virus Covid-19, mencionada en la nota 21 de la presente memoria, incrementa la incertidumbre asociada a la evolución futura de dichas estimaciones y a las hipótesis utilizadas.

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

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el periodo 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 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los consejeros de la Sociedad realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los consejeros es que dichos requisitos son cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado que quede sujeto al régimen general del Impuesto de Sociedades a 31 de diciembre de 2019.

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 2018.

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.

2.7. Corrección de errores

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

2.8. Cambios en criterios contables

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y que será sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	2.046.246
Aplicación:	
- Reserva Legal	204.625
- Reserva Voluntaria	191.621
- Dividendos	1.650.000

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 855.000 euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por lo tanto, el importe pendiente a repartir sobre el resultado distribuido del ejercicio 2019 asciende a 795.000 euros. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Concepto	Euros
<u>Límite de distribución de dividendos a cuenta</u>	
Resultado contable desde el 1 de enero de 2019 al 30 de septiembre de 2019	1.506.370
Dotación a la reserva legal y a otras reservas obligatorias	(150.637)
Impuesto de sociedades	-
Límite de distribución de dividendos	1.355.733
<u>Cuadro de liquidez disponible</u>	
Disponibilidad inicial: Total disponible a 30 de septiembre de 2019	526.000
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	966.000
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	(105.000)
Pago por dividendo a cuenta	(855.000)
Retenciones a cuenta por los dividendos	162.450
Previsión suficiente de disponibilidad final (incluido el pago del dividendo a cuenta)	694.450

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

4.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

	coeficiente anual
Mobiliario	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

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

4.3. Inversiones inmobiliarias

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

Los edificios que se encuentran arrendados a Sociedad Española de Radiodifusión S.L., Banco Sabadell S.A., Hennes & Mauritz S.L., Futbol Club Merchandising, S.L.U., Vodafone España, S.A.U., Rituals Cosmetics España, S.L.U. y JN Global Brand Consulting, S.L. se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

	Coficiente anual
Inmuebles para arrendamiento – San Sebastián, Bilbao, Santander, Travesera de Gracia, Vía Laietana, Paseo de Gracia 15 y Paseo de Gracia 27	2%
Inmuebles para arrendamiento – Caspe	3,2%
Instalaciones técnicas - Caspe	4% - 13%

4.4. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

4.5. Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de inmovilizado material en los que la Sociedad tiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento, el

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

menor de los dos. Para el cálculo del valor actual se utiliza el tipo de interés implícito del contrato y si éste no se puede determinar, el tipo de interés de la Sociedad para operaciones similares.

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

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el periodo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendador– Arrendamiento financiero

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

4.6. Activos financieros

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

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

Fianzas entregadas: bajo este epígrafe se registran principalmente:

- Los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas arrendadas, cuyo importe corresponde normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.
- Las fianzas recibidas por los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta, depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan financieramente.

4.7. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste de adquisición minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

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

4.8. Patrimonio neto

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

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

4.9. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

4.10. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

4.11. Reconocimiento de ingresos

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

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

4.12. Aspectos medioambientales

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

4.13. Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14. Combinaciones de negocios

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

Con fecha 14 de noviembre de 2016, se presentó 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), quedando la misma inscrita en fecha 9 de enero de 2017, pero retro trayéndose los efectos de la inscripción a la fecha de presentación anteriormente referida. El detalle de la operación se detalla en las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2016.

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

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

5.1. Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes, excepto para Banco Sabadell que su pago se realiza durante los 10 primeros días hábiles del trimestre.

A 31 de diciembre del 2019 no ha habido ningún retraso y no hay saldos pendientes de cobro de clientes.

5.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de cambio

La sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre Tander Inversiones SOCIMI, S.A. y sus arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas.

5.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

5.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera reflejada en el balance a 31 de diciembre de 2019 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

5.5. Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver Nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados al tipo general de imposición. En este sentido, la Sociedad siempre ha cumplido con dichos requisitos.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

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

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Coste				
Saldo inicial	-	19.807	-	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-	-	-
Traspasos	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	19.807	-	19.807
Amortización acumulada				
Saldo inicial	-	(5.070)	-	(5.070)
Dotaciones	-	(2.854)	-	(2.854)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-	-
Saldo final	-	(7.924)	-	(7.924)
VALOR NETO CONTABLE	-	11.883	-	11.883

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

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

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias corresponden, por un lado, a la adquisición por parte de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A., de los siguientes inmuebles:

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

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

A 31 de diciembre de 2019 todas las fincas descritas se encuentran arrendadas.

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

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2019 y 2018 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto han sido los siguientes (en euros):

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	48.491.896	21.990.511	70.482.407
Entradas por ampliaciones o mejoras	20.714	10.863	31.577
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	48.512.610	22.001.374	70.513.984
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(2.361.269)	(2.361.269)
Dotaciones	-	(523.981)	(523.981)
Trasposos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(2.885.250)	(2.885.250)
VALOR NETO CONTABLE	48.512.610	19.116.124	67.628.734

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

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

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna. El resultado de estas valoraciones a 31 de diciembre de 2019 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 100.666.000 euros (99.438.000 euros a 31 de diciembre de 2018). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2017.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A cierre del ejercicio 2019 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

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

Otros aspectos

Todos los activos propiedad de la Sociedad que se detallan en esta nota a excepción de la finca situada en San Sebastián se encuentran hipotecados como garantías del préstamo indicado en la nota explicativa 13.2.

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 2019 y 2018 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	31.12.2019	31.12.2018
Hasta 1 año	4.055.141	3.938.789
Entre 1 y 5 años	9.995.853	12.189.943
Más de 5 años	13.037.192	14.367.233
Total	27.088.186	30.495.965

9.2. Arrendamientos operativos - Arrendatario

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

10. ACTIVOS FINANCIEROS

10.1. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

"Tander Portugal, Unipessoal Lda."

Con fecha 28 de marzo de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad "Tander Portugal, Unipessoal Lda." por un importe de capital social de 3.000 de euros. Posteriormente, con fecha 6 de agosto de 2019, Tander Inversiones SOCIMI suscribió una ampliación de capital, que quedó establecido en 2.000.000 euros y realizó una aportación por importe de 6.430.000 euros.

"Tander Douro, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad "Tander Douro, Unipessoal Lda." por un importe de capital social de 3.000 de euros.

"Tander Portus, Unipessoal Lda."

Con fecha 29 de abril de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad "Tander Portus, Unipessoal Lda." Por un importe de capital social de 3.000 de euros. Posteriormente, con fecha 28 de octubre de 2019, Tander Inversiones SOCIMI suscribió una ampliación de capital, que quedó establecido en 2.000.000 euros y realizó una aportación por importe de 1.378.000 euros. En la misma fecha, acordó una aportación adicional por importe de 353.000 euros.

Ninguna de estas sociedades cotiza en mercados organizados de valores. A pesar de ello, estas sociedades cumplen con los requisitos establecidos en el art. 2.1.c. de la Ley SOCIMI, dado que tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos y ninguna de ellas mantiene participaciones en ninguna otra sociedad.

La actividad, domicilio y porcentaje de participación en las sociedades participadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

La situación neta patrimonial, así como el valor de la inversión a 31 d diciembre de 2019, es la siguiente:

Concepto	Capital	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	2.000.000	6.430.000	(38.642)	8.391.358	8.430.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.000	-	(11.206)	(8.206)	3.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	2.000.000	1.731.000	(6.843)	3.724.157	3.731.000
Total	4.003.000	8.161.000	(56.691)	12.107.309	12.164.000

Correcciones por Deterioro

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

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

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El saldo a 31 de diciembre de 2019, 8.413.000 euros, corresponde a un préstamo concedido a su filial Tander Portugal Uniperssoal Lda en fecha 9 de agosto de 2019, con un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un diferencial y vencimiento a 5 años. Los intereses devengados pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 135.703 euros (Nota 17.1)

Otros activos financieros

El saldo a 31 de diciembre de 2019 incluye los avances de tesorería concedidos a sus filiales, según el detalle siguiente (en euros):

Concepto	31.12.2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	11.045
Tander Portus, Unipessoal Lda.	1.045
Total	12.090

10.2. Otras inversiones financieras

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	629.617	629.617	611.485	611.485
Total	629.617	629.617	611.485	611.485
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	204.639	204.639	212.817	212.817
Inversiones financieras a corto plazo	1.022	1.022	1.747	1.747
Total	205.661	205.661	214.564	214.564

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden a los inmuebles que posee en Barcelona, Bilbao y San Sebastián, por un importe de 629.617 euros (611.485 euros en 2018). La Sociedad ha subrogado las fianzas de los antiguos propietarios ante los organismos autonómicos competente en la gestión de fianzas.

El saldo del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 31 de diciembre de 2019 de las rentas de alquiler por un importe de 70 miles de euros (83 miles de euros en 2018).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31.12.2019	31.12.2018
Cuentas corrientes a la vista	595.811	5.298.864
Total	595.811	5.298.864

12. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 31 de diciembre de 2019 está representado por 5.242.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 31 de diciembre de 2019 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

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

	31.12.2019	31.12.2018
GADINA INC	95,38%	95,38%
Total	95,38%	95,38%

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

Al cierre del ejercicio 2019, la sociedad no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Acciones en patrimonio propias

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

Las acciones propias poseídas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 representan el 0,54% del capital social (0,59% a 31 de diciembre de 2018), con un total de 28.322 acciones, adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 269.057 euros (296.208 euros a 31 de diciembre de 2018).

Dividendos a cuenta

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 855.000 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

13. PASIVOS FINANCIEROS

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

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	47.846.025	47.846.025
Préstamos de empresas del grupo	-	-	-
Fianzas recibidas a largo plazo	-	825.445	825.445
	-	48.671.470	48.671.470
Otras cuentas a pagar			
Otros pasivos financieros	-	142.636	142.636
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.2)	-	5.785	5.785
Deudas con grupo	-	-	-
	-	148.421	148.421
Total	-	48.819.891	48.819.891

13.1. Deudas con empresas del Grupo

La sociedad ha recibido durante 2019 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	Capital	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 17.1)	3.800.000	Euribos 12 m + diferencial	5 años
Gadina Inc (Nota 17.1)	7.500.000	Euribos 12 m + diferencial	2 años
	11.300.000		

Los intereses devengados pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 69.742 euros (Nota 16.3).

13.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275.000 euros, de cuyo importe se han dispuesto 52.513.000 euros, a 31 de diciembre de 2019, (de los cuales se han dispuesto 3.213.000 euros durante el ejercicio 2019), con vencimiento en junio de 2025. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo, el cual queda fijado a la fecha de cada disposición del principal.

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

El detalle de la deuda por plazos de vencimiento al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	31.12.2019	31.12.2018
Hasta 1 año	3.213	5.785
Entre 1 y 5 años	1.837.955	1.725.500
Más de 5 años	49.419.255	46.120.525
Total	51.260.423	47.851.810

14. SITUACIÓN FISCAL

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

	31.12.2019	31.12.2018
Activos por impuesto corriente	658	5.162
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.103	-
Total	3.761	5.162
Pasivos por impuesto corriente	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	401.947	326.770
Hacienda pública acreedora por IVA	207.535	189.417
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	177.282	124.311
Organismos de la Seguridad Social	17.130	13.042
Total	401.947	326.770

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

14.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), previsto en la Ley SOCIMI. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

- a) La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- b) La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

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

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

A 31 de diciembre de 2018 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

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

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

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

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

Partidas	31.12.2019	31.12.2018
Reserva Legal	122.865	122.865
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	358.414	358.414

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	31.12.2019	31.12.2018
Reserva Legal	351.715	218.963
- Tributación 0%	332.401	199.649
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	166.837	166.528
- Tributación 0%	139.696	139.387
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	518.552	385.491

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2019	855.000	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	3.707.222	146.679

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- En los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018.
 - Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta en fecha 18 de octubre de 2018.
 - Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros
 - Las sociedades participadas constituidas en el transcurso del ejercicio (ver nota 10.1) no han distribuido dividendos en 2019.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

- o El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 8 de la presente memoria y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 70.513.984 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El balance de la Sociedad cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
- o El 100% de las inversiones financieras descritas en las notas explicativas 10.1 y 15.f. corresponden a participaciones en capital de sociedades al que se refiere el apartado 1 art.2 de la Ley SOCIMI.

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 a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Euros	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	4.151.375	3.873.282
Total	4.151.375	3.873.282

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2019 y al ejercicio 2018 ha sido realizado en el territorio nacional y corresponde a ingresos derivados de la actividad de arrendamiento de inmuebles.

16.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta es la siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
Seguridad social a cargo de la empresa	64.700	57.577
Otros gastos sociales	-	-
Total	64.700	57.577

El número medio de empleados durante los ejercicios 2019 y 2018 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	2019	2018
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	3	3
Total	6	6

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios 2019 y 2018 así como de los consejeros y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	31.12.2019		31.12.2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	2	1	2
Total	3	3	3	3

No ha habido personas empleadas en el curso de los ejercicios 2019 o 2018 con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

16.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
Intereses por deudas con entidades de crédito	999.799	646.901
Coste financiero de la baja de pasivos financieros	-	473.884
Intereses por deudas con empresas del grupo	69.742	360.114
Total	1.069.541	1.480.899

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Al producirse, en el ejercicio 2018, la cancelación anticipada de la línea de crédito de Bankinter se ha devengado, en dicho ejercicio, un coste financiero de 473.884 €, de carácter excepcional y no recurrente respecto con los gastos de financiación en que incurre la Sociedad.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**17.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Además de lo mencionado en la nota 17.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de intereses de los préstamos	-	-	-	563.690
Pago de dividendos	1.405.042	-	1.428.859	-
Total	1.405.042	-	1.428.859	563.690

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Corto plazo		
Deudores varios	130.000	-
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	-

Se incluye como partes vinculadas a las sociedades "8275998 Canada Inc.", "Golma Investments, S.L.U" y "Phoenix Alliance Finance Inc", por estar relacionadas con los accionistas mayoritarios de la Sociedad.

17.2. Información relativa a Administradores y personal de Alta Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los miembros del Consejo de Administración o Administradores, antiguos o actuales, no han percibido retribución alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores.

Las retribuciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2019 por parte de los miembros del Consejo de Administración, ascienden a 48.000 euros (136.000 euros durante el ejercicio 2018).

Durante el ejercicio 2019 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 989 euros (durante el ejercicio 2018 se satisficieron 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 por un importe de 1.484 euros).

Tanto a 31 de diciembre de 2019 como a 31 de diciembre de 2018 ningún contrato con los administradores ni con el personal de alta dirección prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

17.3. Otra información referente a los Administradores

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

18. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2019.

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

La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el ejercicio 2019.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1. Garantías comprometidas con terceros

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

19.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad y la revisión limitada de los Estados Financieros intermedios del ejercicio 2019 ascienden a 19.350 euros (13.500 euros en el ejercicio 2018). El importe devengado por otros servicios asciende a 2.000 euros (2.000 euros en el ejercicio 2018).

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

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

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24	33
Ratio de operaciones pagadas	15	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	80

	Importe	Importe
Total pagos realizados	488.685	1.186.952
Total pagos pendientes	30.022	99.714

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el mes de marzo del ejercicio 2020 se ha declarado la situación de emergencia sanitaria mundial derivada del coronavirus (COVID-19). Estas circunstancias excepcionales ocurridas con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, pero antes de la formulación de las presentes cuentas anuales, han motivado la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (Covid-19), que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y la publicación del Real Decreto Legislativo 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

En relación con estas circunstancias:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

- A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no es posible cuantificar los impactos de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles. No obstante, a fecha actual, se puede prever un posible riesgo de pérdida o disminución de las rentas percibidas por la Sociedad derivadas del arrendamiento de los locales comerciales de su titularidad o bien un retraso en el cobro las mismas. Al respecto, la Sociedad posee recursos propios y posibilidad de líneas de financiación adicionales que les permitiría afrontar posibles tensiones de tesorería.

A excepción del hecho indicado en el párrafo anterior, desde el 31 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de 20 de marzo de 2020, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

20 de marzo de 2020

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a long, diagonal signature. To its right, there are four more distinct signatures of varying styles, including one that is very large and stylized.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio
terminado al 31 de diciembre de 2019

Informe de Gestión del ejercicio 2019

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS:

Es relevante indicar que el resultado neto del ejercicio 2019 en relación con el 2018, ha aumentado en 718,7 miles de euros, lo cual representa un 54,1% de incremento. Ello es debido a las siguientes principales razones:

- a) El resultado de explotación del 2019 de la actividad económica se ha incrementado en 180,3 miles de euros, es decir un incremento del 6,4%, facilitado por:
 - Un aumento de las rentas brutas de arrendamiento que, en relación con el ejercicio precedente, han incrementado en 261,4 miles de euros, es decir un 14,3% de aumento, como consecuencia de la revisión de rentas brutas de los activos y a la obtención de rentas brutas por arrendamiento del año completo de los activos adquiridos en el ejercicio precedente.
 - En cuanto al capítulo de los gastos incurridos de estructura, estos han incrementado en 65,9 miles de euros, importe inferior al incremento de los ingresos por rentas brutas de arrendamiento.
 - Finalmente, en cuanto a la dotación a la amortización, la variación es debida a la incorporación de un nuevo local a mitades de 2018, que en 2019 se ha amortizado la parte correspondiente a la totalidad del ejercicio.
- b) Finalmente, en cuanto al capítulo de resultado financiero, hay que mencionar que en el ejercicio 2019 no ha habido ningún gasto financiero atípico, a diferencia del ejercicio 2018, cuando se registraron unos costes por cancelación anticipada de una línea de financiación que fue sustituida y que causó un impacto de 473,8 miles de euros de gasto, en el ejercicio 2018.

Por el contrario, aún y habiendo aumentado ligeramente el endeudamiento con entidades bancarias por importe de 3,2 millones de euros, e incorporado a finales del ejercicio 2019 un endeudamiento por financiación con empresas del grupo, por 11,3 millones de euros, los gastos financieros se han reducido en 411,4 miles de euros, como resultado de la renegociación de la deuda que se llevó a cabo a mitades de 2018.

Por otra parte, en el segundo semestre del 2019, la Sociedad procedió a constituir 3 sociedades mercantiles domiciliados en territorio portugués, para canalizar las inversiones en activos en las ciudades de Oporto y Lisboa. Dichas inversiones se han financiado mediante una participación en el neto patrimonial de las sociedades participadas por valor de 12,2 millones de euros, y con un préstamo por importe de 8,4 millones de euros.

La Sociedad dispone de una estructura financiera muy sólida y equilibrada, por cuanto el fondo de maniobra a fin del ejercicio 2019 suponía el 29% del total del activo circulante.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD:

Para el 2020, la Sociedad tiene como objetivo incrementar el volumen de su portfolio cumpliendo con su estrategia inversión, es decir, adquiriendo activos inmobiliarios de uso comercial en los ejes prime de las principales ciudades de España, incluyendo también los ejes comerciales prime de ciudades secundarias donde existe también una fuerte demanda ocupacional de locales comerciales bien ubicados por parte de los principales operadores "retail" tanto nacionales como internacionales. Adicionalmente la Sociedad tiene el objetivo de seguir con su estrategia de

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

internacionalización, replicando en otros países europeos la tipología de portfolio que tiene actualmente.

3. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Hasta la fecha de la formulación de las cuentas anuales no se conocen riesgos ni incertidumbres dignos de mención.

4. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el mes de marzo del ejercicio 2020 se ha declarado la situación de emergencia sanitaria mundial derivada del coronavirus (COVID-19). Estas circunstancias excepcionales ocurridas con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, pero antes de la formulación de las presentes cuentas anuales, han motivado la publicación del Real Decreto 463/2020 en fecha 14 de marzo de 2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria generada por el coronavirus (Covid-19), que entró en vigor el mismo día 14 de marzo, y la publicación del Real Decreto Legislativo 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

En relación con estas circunstancias:

- La Sociedad ha activado los planes de contingencia contemplados ante estas circunstancias, que han permitido la continuidad del negocio, intentando en la medida de lo posible aproximarla a la normalidad. Para ello, se ha puesto en marcha las medidas organizativas para la gestión de la crisis, tanto individuales (gestión de situaciones de contagio o aislamiento), como colectivas. Dichas medidas, están resultando compatibles con la continuidad del negocio y la actividad de la Sociedad, estando la Sociedad en disposición de poder prorrogarlas el tiempo que las autoridades dispongan sin que ello suponga poner en situación crítica la actividad de la sociedad.
- A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no es posible cuantificar los impactos de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles. No obstante, a fecha actual, se puede prever un posible riesgo de pérdida o disminución de las rentas percibidas por la Sociedad derivadas del arrendamiento de los locales comerciales de su titularidad o bien un retraso en el cobro las mismas. Al respecto, la Sociedad posee recursos propios y posibilidad de líneas de financiación adicionales que les permitiría afrontar posibles tensiones de tesorería.

Excepto por lo mencionado anteriormente, después del cierre del ejercicio económico, no se ha producido ningún acontecimiento importante que pudiese modificar las expectativas de negocio descritas.

5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO:

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

6. ACCIONES PROPIAS:

La Sociedad detenta 28.322 acciones propias en cartera, valoradas por un importe de 269,1 miles de euros, todas ellas adquiridas durante el ejercicio 2017.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

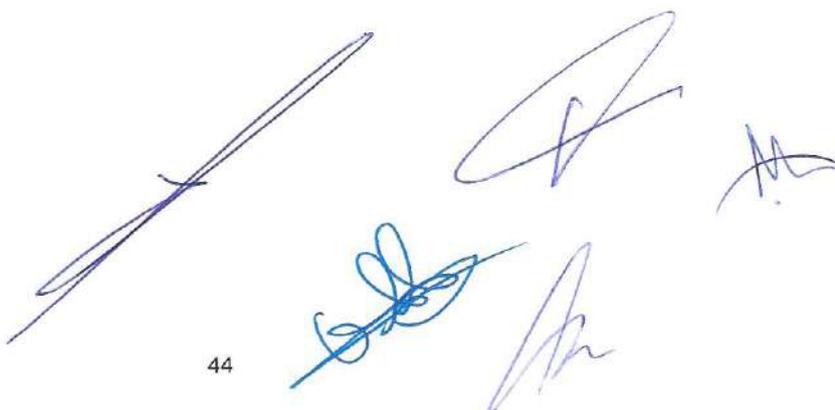
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

8. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES:

El plazo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2019 ha sido de 24 días, y por tanto dentro del plazo establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio.

20 de marzo 2020

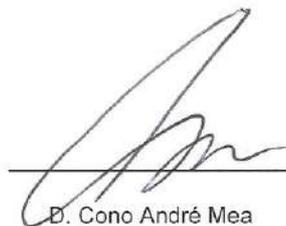
The image shows five handwritten signatures in blue ink, arranged in a loose cluster. The signatures are stylized and vary in complexity, with some featuring loops and flourishes. They appear to be official signatures of individuals involved in the document.

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 45 incluyendo la presente.



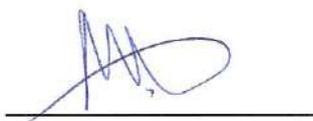
D. Antoine Chawky

Presidente



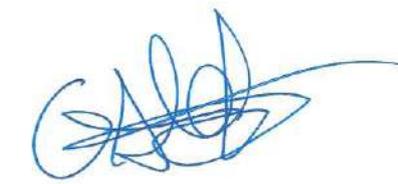
D. Cono André Mea

Vocal



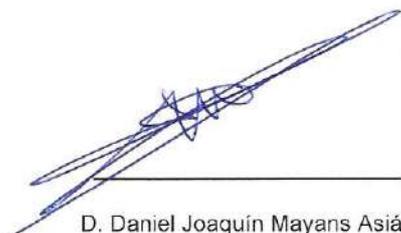
D. Mario Alexander Chisholm

Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa

Vocal



D. Daniel Joaquín Mayans Asián

Vocal



ANEXO IV

Estados Financieros Intermedios Consolidados y Memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor, así como Estados Financieros Intermedios Individuales (balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias)

Informe de revisión limitada

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

Estados Financieros Intermedios consolidados
correspondientes al periodo comprendido
entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad dominante") y sus Sociedades dependientes (en adelante el "Grupo"), que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado 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 consolidados 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 del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados 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 consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y sus Sociedades dependientes al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerida por la Circular 3/2020 del BME MTF Equity (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

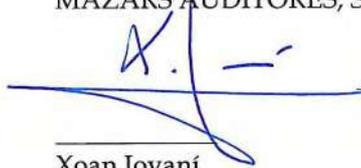
2020 Núm. 20/2014835

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

Barcelona, 15 de octubre de 2020

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



Xoan Jovaní

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

Estados Financieros Intermedios consolidados
correspondientes al período comprendido
entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Balance intermedio consolidado a 30 de junio del 2020 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota explicativa	30.06.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		97.756.605	89.067.907
I. Inmovilizado intangible		-	-
5. Aplicaciones informáticas	5	-	-
II. Inmovilizado material	6	10.456	11.883
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	6	10.456	11.883
III. Inversiones inmobiliarias	7	96.753.592	88.063.467
1. Terrenos	7	55.762.664	53.649.112
2. Construcciones	7	40.990.928	34.414.355
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos	7	-	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	629.617	629.617
5. Otros activos financieros	9	629.617	629.617
VI. Activos por impuestos diferidos	13.1	362.940	362.940
B) ACTIVO CORRIENTE		2.667.292	1.047.379
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.032.453	208.886
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		559.453	101.562
3. Deudores varios		146.000	98.000
4. Personal		230	267
5. Activos por impuesto corriente	13	-	658
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	326.770	8.399
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	15.045	-
5. Otros activos financieros	9	15.045	-
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	-	1.027
5. Otros activos financieros	9	-	1.027
VI. Periodificaciones a corto plazo		1.625	10.524
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	1.618.169	826.942
1. Tesorería	10	1.618.169	826.942
TOTAL ACTIVO		100.423.897	90.115.286

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Balance intermedio consolidado a 30 de junio del 2020 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota explicativa	30.06.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		26.007.683	26.032.331
A-1) FONDOS PROPIOS		26.007.683	26.032.331
I. Capital	11	5.242.105	5.242.105
1. Capital escriturado	11	5.242.105	5.242.105
II. Prima de emisión	11	18.687.620	18.687.620
III. Reservas		1.576.865	876.966
1. Reservas en sociedades consolidadas	11	303.451	-
2. Legal y estatutarias		679.204	474.580
3. Otras reservas		594.210	402.386
IV. Acciones y participaciones de la sociedad dominante	11	(264.231)	(269.057)
VII. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	11	765.324	2.349.697
VIII. Dividendo a cuenta	11	-	(855.000)
A-4) SOCIOS EXTERNOS		-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	12	72.573.615	63.448.787
II. Deudas a largo plazo		59.273.615	52.148.787
2. Deudas con entidades de crédito	12	53.123.377	51.257.210
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1,12	5.258.661	-
5. Otros pasivos financieros	12	891.577	891.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	12.1, 16.1	13.300.000	11.300.000
C) PASIVO CORRIENTE		1.842.599	634.168
III. Deudas a corto plazo		1.232.471	3.213
2. Deudas con entidades de crédito	12	211.709	3.213
3. Acreedores por arrendamiento financiero	8.1,12	225.762	-
5. Otros pasivos financieros	12	795.000	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.1	179.701	75.792
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		384.228	491.349
3. Acreedores varios	12	241.747	56.963
5. Pasivos por impuesto corriente		-	-
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	142.481	434.386
VI. Periodificaciones a corto plazo		46.199	63.814
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		100.423.897	90.115.286

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

3

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.Cuenta de resultados intermedia consolidada correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Nota explicativa	Ejercicio finalizado el 30.06.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
1. Importe neto de la cifra de negocios		2.130.190	4.415.493
b) Prestaciones de servicios	19.2	2.130.190	4.415.493
5. Otros ingresos de explotación		85.418	140.785
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		85.418	140.785
6. Gastos de personal		(179.531)	(340.242)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(144.192)	(275.542)
b) Cargas sociales	15.2	(35.339)	(64.700)
7. Otros gastos de explotación		(222.454)	(524.641)
a) Servicios exteriores		(185.810)	(431.846)
b) Tributos		(36.644)	(92.795)
8. Amortización del inmovilizado		(417.517)	(638.539)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
a) Deterioros y pérdidas		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras		-	-
12. Otros resultados		-	(21)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.396.106	3.052.835
13) Ingresos financieros		-	3.463
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	3.463
a1) En empresas del grupo y asociadas		-	3.463
14) Gastos financieros	15.3	(630.782)	(1.069.541)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(104.537)	(69.742)
b) Por deudas con terceros		(526.245)	(999.799)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(630.782)	(1.066.078)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		765.324	1.986.757
18. Impuesto sobre beneficios	13.1	-	362.940
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		765.324	2.349.697
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		765.324	2.349.697

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 (Expresado en Euros)

	30.06.2020	31.12.2019
A) Resultado consolidado del ejercicio	765.324	2.349.697
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	765.324	2.349.697

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios



TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado (Nota 11)	Prima de emisión (Nota 11)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propio)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Total Patrimonio neto
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	5.242.105	18.667.620	743.908	(296.208)	1.327.818	(586.000)	25.119.940
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	2.349.897	-	2.349.897
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	309	27.151	(1.194.766)	(270.000)	(1.437.306)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.194.766)	(270.000)	(1.464.766)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	309	27.151	-	-	27.460
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	5.242.105	18.667.620	876.666	(269.057)	2.349.897	(855.000)	26.032.331
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	765.324	-	765.324
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	202	4.826	(1.650.000)	655.000	(789.972)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.650.000)	655.000	(795.000)
5. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)	-	-	202	4.826	-	-	5.028
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	699.697	-	(699.697)	-	-
2. Otras variaciones	-	-	699.697	-	(699.697)	-	-
E. SALDO FINAL A 30 DE JUNIO 2020	5.242.105	18.897.820	1.578.865	(264.231)	765.324	-	26.097.683

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

	Nota explicativa	Ejercicio finalizado el 30.06.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		765.324	1.986.757
2. Ajustes del resultado.		1.048.299	1.708.080
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6, 7	417.517	638.539
h) Gastos financieros (+).	15.3	630.782	1.069.541
3. Cambios en el capital corriente.		(939.404)	84.544
a) Existencias (+/-).		-	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(823.567)	9.093
c) Otros activos corrientes (+/-).		8.899	(7.363)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(124.736)	82.814
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(214.210)	(804.187)
a) Pagos de intereses (-).		(214.210)	(804.187)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		660.009	2.975.194
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(9.120.260)	(20.595.712)
a) Empresas del grupo y asociadas		(15.045)	-
b) Inmovilizado intangible.	5	-	-
c) Inmovilizado material.	6	-	-
d) Inversiones inmobiliarias.	7	(9.106.215)	(20.577.580)
e) Otros activos financieros.		-	(18.132)
7. Cobros por desinversiones (+).		1.027	719
a) Empresas del grupo y asociadas.		-	-
e) Otros activos financieros.		1.027	719
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(9.120.233)	(20.594.993)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		5.028	27.460
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	-
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio.		-	-
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio.	11	5.028	27.460
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		9.246.423	14.585.183
a) Emisión		9.246.423	14.585.183
2. Deudas con entidades de crédito (+).	12.2	7.246.423	3.213.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	12.1	2.000.000	11.306.051
4. Otras Deudas (+).		-	66.132
b) Devolución y amortización de		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		-	-
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		-	(1.464.766)
a) Dividendos (-).		-	(1.464.766)
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		9.251.451	13.147.877
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- A+/-B+/-C+/- D)		791.227	(4.471.922)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		826.942	5.298.864
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	10	1.618.169	826.942

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

7

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

1. SOCIEDAD DEL GRUPO

1.1 Sociedad dominante

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "la **Sociedad dominante**") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo partícipes de la Sociedad RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P transmitió y vendió a la sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad dominante, de sociedad limitada a sociedad anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha se procede a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en sociedad anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La Sociedad dominante figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.153, folio 109, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

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

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

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

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

Régimen de SOCIMI

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

- a) Obligación de objeto social: deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) Requisitos de inversión:
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

- Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento, deberán proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y/o de los dividendos procedentes de las participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

- Los bienes inmuebles que integren el activo, deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (a efectos del cómputo, se sumará el tiempo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- c) Obligación de negociación en un mercado regulado: Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) Capital mínimo: el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en su denominación la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen (periodo transitorio).
- f) Obligación de distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- Quando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente. El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio, y deberán pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- La reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social y los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.
- g) Obligación de información: las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

A fecha de formulación de los presentes Estados financieros consolidados intermedios, la Sociedad dominante cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

1.2 Sociedades dependientes

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

Al 30 de junio de 2020, las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, y consolidadas por el método de integración global son las siguientes:

Denominación, domicilio y actividad	% Participación	% derechos de voto
	Directa	Directa
Tander Portugal, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Douro, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Portus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Immobiliare, S.r.L. Corso Magenta, 82, 20123 Milán (Italia) Adquisición y promoción de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

2.1. Imagen fiel

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

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido preparados y formulados por los Administradores de la Sociedad dominante en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del MAB sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

2.2. Principios contables

Las principales políticas contables adoptadas se presentan en la nota 3, no existiendo ningún principio contable ni norma de registro y valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros consolidados, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

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

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

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

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

Las estimaciones más significativas utilizadas en estos estados financieros consolidados intermedios se refieren a:

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

La dirección de la Sociedad dominante determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las Inversiones Inmobiliarias. Las vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar beneficios económicos. La dirección de la Sociedad dominante 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.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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 dominante determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad dominante utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad dominante se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado procedente del Impuesto de Sociedades a 30 de junio de 2020.

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 consolidados a 30 de junio de 2020 se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio completo 2019.

2.5. Agrupación de partidas

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

2.6. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular los estados financieros consolidados 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 consolidados intermedios, no se ha producido ningún cambio de criterio contable respecto a los aplicados en todo el ejercicio.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

2.8. Cambios en el perímetro de consolidación

Con fecha 22 de junio de 2020 la Sociedad dominante adquirió la totalidad de las participaciones de la sociedad italiana Tander Immobiliare, S.R.L. En consecuencia, desde la citada fecha, el Grupo pasó a consolidar dicha participación aplicando el método de integración global. El precio de adquisición de la sociedad adquirida corresponde básicamente al valor razonable del inmueble de esta sociedad minorado por los pasivos vinculados a este inmueble.

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

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

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

Si bien no es posible evaluar de forma fiable los impactos futuros de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles, a fecha actual los impactos en los estados financieros no han sido significativos. Los principales impactos han consistido en bonificaciones o aplazamientos de rentas durante un período muy limitado.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1. Sociedades dependientes

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

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

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

La adquisición por parte de la Sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

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

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

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

Método de consolidación

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

a. Homogeneización temporal

Los estados financieros consolidados se establecen en la misma fecha que los estados financieros individuales de la Sociedad dominante.

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

b. Homogeneización valorativa

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

c. Agregación

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

d. Eliminación Inversión – Patrimonio Neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

e. Participación de socios externos

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

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

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

3.2. Inmovilizado intangible

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

3.3. Inmovilizado material

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

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

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

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

	coeficiente anual
Mobiliario	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

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

3.4. Inversiones inmobiliarias

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

Los edificios que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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

Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. En este sentido, se han incluido como mayor valor del activo un total de 2.180.688 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):

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

	Coefficiente anual
Inmuebles	2% -3,2%
Instalaciones técnicas	4% - 13%

3.5. Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

3.6. Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

Cuando el Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el período del arrendamiento.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Cuando el Grupo es el arrendador– Arrendamiento financiero

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

Cuando el Grupo es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

3.7. Activos financieros

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

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

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

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

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

Fianzas entregadas: bajo este epígrafe se registran principalmente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

- Los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas arrendadas, cuyo importe corresponde normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.
- Las fianzas recibidas por los arrendatarios por un importe equivalente a dos meses de renta, depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan financieramente.

3.8. Instrumentos de patrimonio

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones del Grupo en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste de adquisición minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

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

3.9. Patrimonio neto

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

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

3.10. Pasivos financieros

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

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa el Grupo en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

3.11. Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

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

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que el Grupo

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

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

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

3.13. Aspectos medioambientales

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

3.14. Transacciones entre partes vinculadas

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

3.15. Combinaciones de negocios

Conforme a lo establecido en la normativa contable, para las combinaciones de negocios entre empresas del grupo dependientes de una misma sociedad dominante, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán según sus valores contables existentes en los estados financieros individuales intermedios. La diferencia que pudiera ponerse de manifiesto en el

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

registro contable por la aplicación de los criterios anteriores, se registrará en una partida de reservas.

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

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

4.1. Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los primeros días hábiles de mes o trimestre, dependiendo del contrato de arrendamiento.

A 30 de junio del 2020 no ha habido ningún retraso y no hay saldos pendientes de cobro de clientes.

4.2. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre las sociedades del grupo y los arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas durante su vigencia.

4.3. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que el Grupo no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo del Grupo es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

4.4. Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera con entidades de crédito reflejada en el balance consolidado a 30 de junio de 2020 está sometida a tipos de interés fijos. Por tanto, no existe riesgo de tipo de interés, el cual se podría producir por las variaciones de los flujos de efectivo futuros de los pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

4.5. Riesgo fiscal

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados por el tipo general de imposición. En este sentido, la Sociedad dominante siempre ha cumplido con dichos requisitos.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

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

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

Concepto	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste		
Saldo inicial	19.807	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-
Traspasos	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo final	19.807	19.807
Amortización acumulada		
Saldo inicial	(7.924)	(7.924)
Dotaciones	(1.427)	(1.427)
Entradas por adquisiciones	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo final	(9.351)	(9.351)
VALOR NETO CONTABLE	10.456	10.456

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste		
Saldo inicial	19.807	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-
Traspasos	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo final	19.807	19.807
Amortización acumulada		
Saldo inicial	(5.070)	(5.070)
Dotaciones	(2.854)	(2.854)
Salidas, bajas o reducciones	-	-
Saldo final	(7.924)	(7.924)
VALOR NETO CONTABLE	11.883	11.883

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición por parte de Tander Inversiones, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes de los siguientes inmuebles:

Fecha de adquisición	Dirección
30 de mayo de 2013	Calle Caspe 6-20, Barcelona
15 de julio de 2013	Vía Laietana, 47, Barcelona
28 de octubre de 2013	Paseo de Gracia, 27, Barcelona
14 de noviembre de 2014 (1)	Paseo de Gracia, 15, Barcelona
9 de enero de 2017	Travesera de Gracia 171, Barcelona
5 de diciembre de 2017	Calle Calvo Sotelo 14, Santander
18 de junio de 2018	Gran Vía de López de Haro 6, Bilbao
21 de septiembre de 2018	Calle Arrásate 27, San Sebastián
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 133 local 1, Oporto
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto (AB)
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 115 local 3, Oporto (AC)
8 de agosto de 2019	Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto (AD)
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almeida 83 Local 3 C, Lisboa
30 de octubre de 2019	Rua Nova de Almeida 85-87 Local 4/5 D, Lisboa
22 de junio de 2020	Vía del Babuino, 36-37, Roma

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

A 30 de junio de 2020 la totalidad de los inmuebles se encuentran arrendados, a la excepción del local situado en Avenida Aliados 133 local 1 en Oporto, el cual se encuentra ofrecido en arrendamiento.

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

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance consolidado adjunto han sido los siguientes (en euros):

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	53.649.112	37.410.878	91.059.990
Entradas por combinaciones de negocios	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	2.113.552	6.992.663	9.106.215
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	55.762.664	44.403.541	100.166.205
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(2.996.523)	(2.996.523)
Dotaciones	-	(416.090)	(416.090)
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(3.412.613)	(3.412.613)
VALOR NETO CONTABLE	55.762.664	40.990.928	96.753.592

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	48.491.896	21.990.511	70.482.407
Entradas por combinaciones de negocios	-	-	-
Entradas por ampliaciones o mejoras	5.157.216	15.420.367	20.577.583
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	53.649.112	37.410.878	91.059.990
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(2.361.269)	(2.361.269)
Dotaciones	-	(635.254)	(635.254)
Traspasos	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo final	-	(2.996.523)	(2.996.523)
VALOR NETO CONTABLE	53.649.112	34.414.355	88.063.467

Correcciones valorativas por deterioro

A 30 de junio de 2020, de acuerdo con los informes de valoración realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna. El resultado de estas valoraciones a 30 de junio de 2020 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 132.032 miles euros (122.487

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

miles de euros en 2019). El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2017.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A 30 de junio de 2020, el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" recoge un importe de 9.106 miles de euros (0 euros al cierre del ejercicio 2019), correspondiente al valor neto contable de activos objeto de arrendamiento financiero y que se ha clasificado en el epígrafe correspondiente según su naturaleza (nota 8.1).

Seguros

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

Otros aspectos

Todos los activos propiedad del Grupo que se detallan en esta nota ubicados en España, a excepción de la finca situada en San Sebastián se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados en la nota explicativa 12.2.

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1. Arrendamientos financieros – Arrendatario

Al 30 de junio de 2020, los activos adquiridos por el Grupo en virtud de acuerdos de arrendamiento financiero vigentes son los siguientes:

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

	Coste	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto contable
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	2.113.553	-	-	2.113.553
Construcciones	6.992.662	-	-	6.992.662
Total	9.106.215	-	-	9.106.215

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

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

Al 30 de junio de 2020, el detalle de los pagos mínimos acordados y el valor actual de los pasivos por arrendamientos financieros desglosados por plazos de vencimiento es el siguiente:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

	Pagos mínimos	Opción de compra	Total pagos acordados	Intereses no devengados	Valor actual
Hasta 1 año	360.000	-	360.000	134.238	225.762
Entre 1 y 5 años	1.530.901	-	1.530.901	477.293	1.053.608
Más de 5 años	2.518.014	2.152.802	4.670.816	465.763	4.205.053
Total	4.408.915	2.152.802	6.561.717	1.077.294	5.484.423

8.2. Arrendamientos operativos – Arrendador

El Grupo arrienda los inmuebles a terceros en régimen de arrendamiento operativo, por lo que ejerce la posición de arrendador. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	30.06.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	6.588.840	4.820.908
Entre 1 y 5 años	12.026.443	13.058.922
Más de 5 años	14.093.477	15.093.936
Total	32.708.760	32.973.766

8.3. Arrendamientos operativos - Arrendatario

Para el desarrollo de su actividad, el Grupo alquila a terceros el derecho de uso de determinados bienes. Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

9. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros es la siguiente:

	30.06.2020		31.12.2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	629.617	629.617	629.617	629.617
Total	629.617	629.617	629.617	629.617
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.032.453	1.032.453	208.886	208.886
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15.045	15.045	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	1.027	1.027
Total	1.047.498	1.047.498	209.913	209.913

Las fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo corresponden a los inmuebles que posee en Barcelona, Bilbao y San Sebastián por un importe de 629.617 euros tanto a 30 de junio de 2020 como a 31 de diciembre de 2019. El Grupo ha subrogado las fianzas de los antiguos propietarios ante los organismos autonómicos competente en la gestión de fianzas.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

El saldo de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 30 de junio de 2020 de las rentas de alquiler por un importe de 64 miles de euros (70 miles de euros en 2019).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	1.618.169	826.942
Total	1.618.169	826.942

11. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2020 está representado por 5.242.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la Sociedad dominante se eleva a 30 de junio de 2020 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

Los accionistas que a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad dominante son los siguientes:

	30.06.2020	31.12.2019
GADINA INC	95,38%	95,38%
Total	95,38%	95,38%

Reserva legal

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

A 30 de junio de 2020, la Sociedad dominante no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas en sociedades consolidadas

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

El detalle por sociedad de la cuenta Reservas en sociedades consolidadas a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	143.803	-
Tander Portus, Unipessoal Lda.	170.854	-
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.206)	-
Total	303.451	-

Acciones en patrimonio propias

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

Las acciones propias poseídas por la Sociedad dominante a 20 de junio de 2020 representan el 0,53% del capital social (0,54% a 31 de diciembre de 2019), con un total de 27.814 acciones (28.322 acciones a 31 de diciembre de 2019), adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 264.231 euros (269.057 euros a 31 de diciembre de 2019).

Dividendos a cuenta

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante acordó la distribución de un importe de 855.000 miles de euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

A 30 de junio de 2020, figura en el pasivo corriente, en el epígrafe de otros pasivos financieros, el dividendo pendiente de pago del ejercicio 2019 por importe de 795.000 euros (aprobado por la Junta General de Accionistas en fecha 29 de junio de 2020 por importe de 1.650.000 euros y pagado el 23 de julio de 2020).

Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del período comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020, es el siguiente:

Sociedad	Resultados individuales	Eliminaciones y Ajustes consolidación	Resultados aportados
Beneficios / (Pérdidas)			
Tander Inversiones SOCIMI, S.A.	771.279	(157.312)	613.967
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(57.646)	157.312	99.666
Tander Portus, Unipessoal Lda.	55.801	-	55.801
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(4.110)	-	(4.110)
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	-	-
Total	765.324	-	765.324

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

La aportación de cada una de las sociedades del Grupo al resultado consolidado del ejercicio 2019, fue el siguiente:

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

12. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (nota 12.2)	-	53.123.377	53.123.377
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 8.1)	-	5.258.661	5.258.661
Préstamos de empresas del grupo (nota 12.1)	13.300.000	-	13.300.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	891.577	891.577
	13.300.000	59.273.615	72.573.615
Pasivos financieros a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (nota 12.2)	-	211.709	211.709
Acreedores por arrendamiento financiero (nota 8.1)	-	225.762	225.762
Dividendo pendiente de pago (nota 11)	-	795.000	795.000
Deudas con empresas del Grupo (nota 16.1)	179.701	-	179.701
	179.701	1.232.471	1.412.172
Otras cuentas a pagar a corto plazo			
Acreedores varios	-	241.747	241.747
Otras deudas con Administraciones Públicas (nota 13)	-	142.481	142.481
	-	384.228	384.228
Total	13.479.701	60.890.314	74.370.015

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

12.1. Deudas con empresas del Grupo**12.1.1 Largo plazo**

El Grupo posee a 30 de junio de 2020 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	Capital	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 16.1)	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	julio 2024
Gadina Inc (Nota 16.1)	9.500.000	Euribor 12 m + diferencial	octubre 2021
	13.300.000		

El Grupo recibió durante 2019 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

	Capital	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 16.1)	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	5 años
Gadina Inc (Nota 16.1)	7.500.000	Euribor 12 m + diferencial	2 años
	11.300.000		

Los intereses devengados pendientes de pago a 30 de junio de 2020 ascienden a 174.279 euros (69.742 euros a 31 de diciembre de 2019).

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

12.2. Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275 miles euros, del cual se han dispuesto a 30 de junio de 2020 de 54.275 miles de euros (52.513 miles a 31 de diciembre de 2019), con vencimiento en junio de 2026. Este préstamo devenga a un tipo de interés fijo, el cual queda establecido a la fecha de cada disposición del principal. Los intereses se liquidan trimestralmente.

Además del préstamo mencionado, se registra bajo este epígrafe un préstamo que se corresponde a un crédito formalizado el 17 de abril de 2019 con Tander Immobiliare, S.r.L. por importe de 7.146.000 euros y con vencimiento 17 de abril de 2031.

Todas las fincas detalladas en la nota explicativa 7, a excepción de la situada en San Sebastián y las ubicadas en Portugal, se encuentran bajo garantía hipotecaria de este préstamo bancario.

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

	30.06.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	437.471	3.213
Entre 1 y 5 años	54.176.986	1.837.955
Más de 5 años	4.205.052	49.419.255
Total	58.819.509	51.260.423

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Activos por impuesto corriente	-	658
Otros créditos con las Administraciones Públicas	326.770	8.399
Total	326.770	9.057
Otras deudas con las Administraciones Públicas	142.481	434.386
Hacienda pública acreedora por IVA	120.340	239.974
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	16.602	177.282
Organismos de la Seguridad Social	5.539	17.130
Total	142.481	434.386

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años, por lo que al 31 de diciembre de 2019 se encuentran abiertos a inspección el resto de ejercicios que no han sido objeto de la actual inspección fiscal en curso y el resto de impuestos que le son de aplicación al Grupo por sus actividades de los últimos cuatro ejercicios. No obstante, los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante estiman que la deuda tributaria que se derivaría de posibles actuaciones futuras de la Administración fiscal no tendría una incidencia significativa en las cuentas anuales en su conjunto.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

13.1. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016 la sociedad dominante comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), previsto en la Ley SOCIMI. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

- a) La Sociedad tributa al tipo de gravamen del 0% con carácter general.
- b) La Sociedad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a los socios cuya participación en el capital social sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de los socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

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

A 30 de junio de 2020 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Total 30.06.2020	SOCIMI	Filiales Portugal	Filial Italia
Resultado del Ejercicio	765.324	771.279	(5.595)	-
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Diferencias Permanentes	-	-	-	-
Diferencias Temporarias	-	-	-	-
Base Imponible Previa	765.324	771.279	(5.595)	-
Base Imponible Previa SOCIMI	765.324	771.279	-	-
Base Imponible Previa General	(5.595)	-	(5.595)	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-	-	-	-
Base aplicada en 2020 por deducciones en Portugal	-	-	-	-
Bases Imponible	765.324	771.285	(5.595)	-
Base Imponible SOCIMI	765.324			
Base Imponible General	(5.595)			
Retenciones y Pagos a Cuenta	-			
Impuesto Sociedades a Devolver	-			

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

	30.06.2020	31.12.2019
Cuota líquida	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	(362.940)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	(362.940)

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

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Activos y pasivos por impuestos diferidos

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

La composición y movimiento de estos epígrafes del balance de situación a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31.12.2019	Adiciones	Retiros	30.06.2020
Activos por impuesto diferido	362.940	-	-	362.940
Deducciones pendientes	294.000	-	-	294.000
Bases imponibles negativas pendientes	68.940	-	-	68.940

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

Bases imponibles negativas pendientes de compensar

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el grupo tiene las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar:

	30.06.2020	31.12.2019	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(181.262)	(181.262)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(147.022)	(147.022)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(11.250)	(11.250)	2019
Total	(339.534)	(339.534)	

Las bases imponibles pendientes de compensar activadas a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

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

Deducciones

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

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

El detalle de estas deducciones por sociedad a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019	Año de origen
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	(700.000)	(700.000)	2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	(700.000)	(700.000)	2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	(1.050)	(1.050)	2019
Total	(1.401.050)	(1.401.050)	

Las deducciones pendientes de compensar activadas a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

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

Esta posición se ha tomado en base a las expectativas de resultados fiscales futuros existentes. Al respecto, el plan de negocio empleado por las sociedades para realizar sus estimaciones sobre las ganancias fiscales futuras es acorde con la realidad del mercado y las especificidades de las sociedades y permite recuperar las citadas bases imponibles negativas en un plazo inferior a los 10 años.

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

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

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

Partidas	30.06.2020	31.12.2019
Reserva Legal	122.865	122.865
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	358.414	358.414

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	30.06.2020	31.12.2019
Reserva Legal	556.339	351.714
- Tributación 0%	537.025	332.400
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	358.661	166.528
- Tributación 0%	331.520	139.387
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	915.000	518.242

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de la Sociedad dominante de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2020	-	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2019	1.650.000	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	4.502.222	146.679

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- o En los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- o Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - o Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018.
 - o Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta en fecha 18 de octubre de 2018.
 - o Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.650.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2019, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 855.000 euros en fecha 29 de noviembre de 2019 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta en fecha 8 de noviembre de 2019 referido en el punto anterior.
 - o Las sociedades dependientes no han distribuido dividendos en 2019.
- 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 El Grupo dispone de los siguientes inmuebles, destinados al arrendamiento:

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Inmueble	Fecha Adquisición
Calle Caspe nº 6-20 (Barcelona)	30 de mayo de 2013
Via Laietana nº 47 (Barcelona)	15 de julio de 2013
Paseo de Gracia nº 27 (Barcelona)	28 de octubre de 2013
Paseo de Gracia nº 15 (Barcelona)	14 de noviembre de 2014
Travesera de Gracia 171 (Barcelona)	9 de enero de 2017
Calvo Sotelo 14 (Santander)	5 de diciembre de 2017
Gran Vía de López de Haro 6 (Bilbao)	18 de junio de 2018
Calle Arrasate 27 (San Sebastián)	21 de septiembre de 2018
Avenida Aliados 133 local 1, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 121-127 local 2, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 115 local 3, Oporto	8 de agosto de 2019
Avenida Aliados 107-109 local 4, Oporto	8 de agosto de 2019
Rua Nova de Almeida 83 Local 3 C, Lisboa	30 de octubre de 2019
Rua Nova de Almeida 85-87 Local 4/5 D, Lisboa	30 de octubre de 2019
Via del Babuino 36-37, Roma	22 de junio de 2020

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- o El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7 de las presentes notas explicativas y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 100.166.205 a 30 de junio de 2020, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El balance del Grupo cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas
- o No aplica.

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1. Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de junio de 2020 y del ejercicio 2019 corresponde a ingresos por arrendamientos de inmuebles.

15.2. Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 adjuntas es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Seguridad social a cargo de la empresa	35.339	64.700
Total	35.339	64.700

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

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

Categoría	30.06.2020		31.12.2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	5	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	2	1	2
Total	8	3	8	3

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

15.3. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Intereses por deudas con entidades de crédito	526.245	999.799
Intereses por deudas con empresas del grupo	104.537	69.742
Total	630.782	1.069.541

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**16.1. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Las partes vinculadas con las que el Grupo ha realizado transacciones durante el ejercicio 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30.06.2020		31.12.2019	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de dividendos	-	-	1.405.042	-
Total	-	-	1.405.042	-

A 30 de junio de 2020 no existen transacciones con partes vinculadas.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Gadina Inc. (nota 12.1)	-	9.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc. (nota 12.1)	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	146.000	-
Tander Novus, sociedad en constitución	15.000	-
Dividendo pendiente de pago	-	795.000
Cuenta Corriente Golma Investments	-	954
Cuenta Corriente André Mea	-	4.156
Intereses préstamos Gadina I. Inc.	-	50.753
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	123.526

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Gadina Inc. (Nota 12.1)	-	7.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 12.1)	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	98.000	-
Otros pasivos financieros. Gadina I. Inc		6.050
Intereses préstamos Gadina I. Inc.		12.534
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	57.208

16.2. Información relativa a los miembros del órgano de administración y personal de Alta Dirección

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 los miembros del órgano de administración, antiguos o actuales, no han percibido retribución alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, el Grupo no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores.

Las retribuciones corrientes devengadas durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 por parte de los miembros del órgano de administración, ascienden a 24.000 euros (48.000 euros durante el ejercicio 2019).

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los administradores por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 494 euros (durante el ejercicio 2019 se satisficieron primas de seguro de responsabilidad civil por cuenta de los miembros del órgano de administración por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 989 euros).

Tanto a 30 de junio de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 ningún contrato con los miembros del órgano de administración (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

17. INFORMACIÓN SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2020.

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

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

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1. Garantías comprometidas con terceros

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

18.2. Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de revisión limitada de los Estados Financieros consolidados intermedios del Grupo a 30 de junio de 2020 ascienden a 11.000 euros (19.350 euros a 31 de diciembre de 2019). El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

19. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

19.1. Información por segmentos de negocio

La única actividad del Grupo consiste en el arrendamiento de inmuebles, por lo que no existe ningún otro segmento diferenciado de actividad

19.2. Importe neto de la cifra de negocios por segmento geográfico

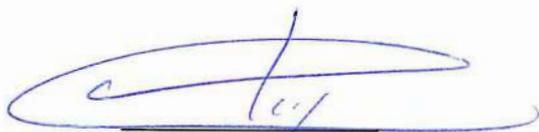
El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria del Grupo, desglosada por segmentos geográficos es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
España	1.793.893	4.151.375
Portugal	336.297	264.118
Italia	-	-
Total	2.130.190	4.415.493

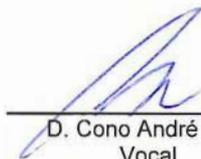
20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2020 hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante de estos estados financieros intermedios consolidados, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún otro hecho significativo digno de mención.

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2020 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 44 incluyendo la presente.



D. Antoine Chawky
Presidente



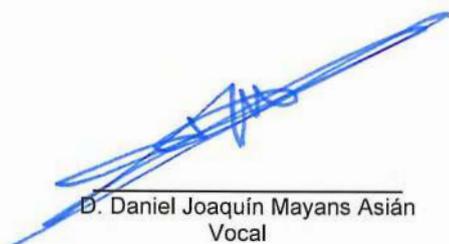
D. Cono André Mea
Vocal



D. Mario Alexander Chisholm
Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal



D. Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal

Informe de revisión limitada

TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo comprendido
entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** (en adelante la “Sociedad”), que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. 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, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME MTF Equity (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

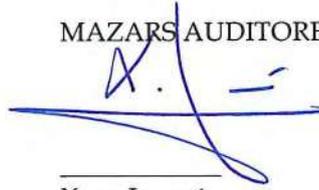
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

MAZARS AUDITORES,
S.L.P.

2020 Núm. 20/20/14836 30,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas
.....

Barcelona, 15 de octubre de 2020

MAZARS AUDITORES, S.L.P.



Xoan Jovani

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período comprendido entre el
1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Balance intermedio a 30 de junio de 2020 (Expresado en Euros)

ACTIVO	Nota explicativa	30.06.2020	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		92.300.854	88.847.234
I. Inmovilizado intangible		-	-
5. Aplicaciones informáticas	6	-	-
II. Inmovilizado material	7	10.456	11.883
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	7	10.456	11.883
III. Inversiones inmobiliarias	8	67.366.740	67.628.734
1. Terrenos	8	48.512.610	48.512.610
2. Construcciones	8	18.854.130	19.116.124
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		24.294.041	20.577.000
1. Instrumentos de patrimonio	10.1	14.191.418	12.164.000
2. Créditos a empresas del grupo	10.1,17	10.102.623	8.413.000
V. Inversiones financieras a largo plazo	10.2	629.617	629.617
5. Otros activos financieros	10.2	629.617	629.617
B) ACTIVO CORRIENTE		2.232.947	959.789
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.2	561.859	204.639
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		410.102	101.562
3. Deudores varios		146.000	99.049
4. Personal		230	267
5. Activos por impuesto corriente	14	-	658
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	5.527	3.103
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		308.059	147.793
2. Créditos a empresas del grupo	10.1, 17.1	293.014	135.703
5. Otros activos financieros	10.1, 17.1	15.045	12.090
V. Inversiones financieras a corto plazo		-	1.022
5. Otros activos financieros	10.2	-	1.022
VI. Periodificaciones a corto plazo		-	10.524
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	1.363.029	595.811
1. Tesorería	11	1.363.029	595.811
TOTAL ACTIVO		94.533.801	89.807.023

Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Balance intermedio a 30 de junio de 2020 (Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota explicativa	30.06.2020	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO		25.710.187	25.728.880
A-1) FONDOS PROPIOS		25.710.187	25.728.880
I. Capital	12	5.242.105	5.242.105
1. Capital escriturado	12	5.242.105	5.242.105
II. Prima de emisión	12	18.687.620	18.687.620
III. Reservas		1.273.414	876.966
1. Legal y estatutarias	12	679.204	474.580
2. Otras reservas		594.210	402.386
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	12	(264.231)	(269.057)
VII. Resultado del ejercicio		771.279	2.046.246
VIII. (Dividendo a cuenta)		-	(855.000)
B) PASIVO NO CORRIENTE		67.266.954	63.400.787
II. Deudas a largo plazo		53.966.954	52.100.787
2. Deudas con entidades de crédito	13	53.123.377	51.257.210
5. Otros pasivos financieros	13	843.577	843.577
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13, 17	13.300.000	11.300.000
C) PASIVO CORRIENTE		1.556.660	677.356
III. Deudas a corto plazo		1.006.709	3.213
2. Deudas con entidades de crédito	13	211.709	3.213
5. Otros pasivos financieros	12	795.000	-
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	13.1, 17	179.389	222.762
V. Acreedores comerciales y cuentas a pagar		370.562	451.381
3. Acreedores varios	13	228.452	49.434
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	142.110	401.947
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		94.533.801	89.807.023

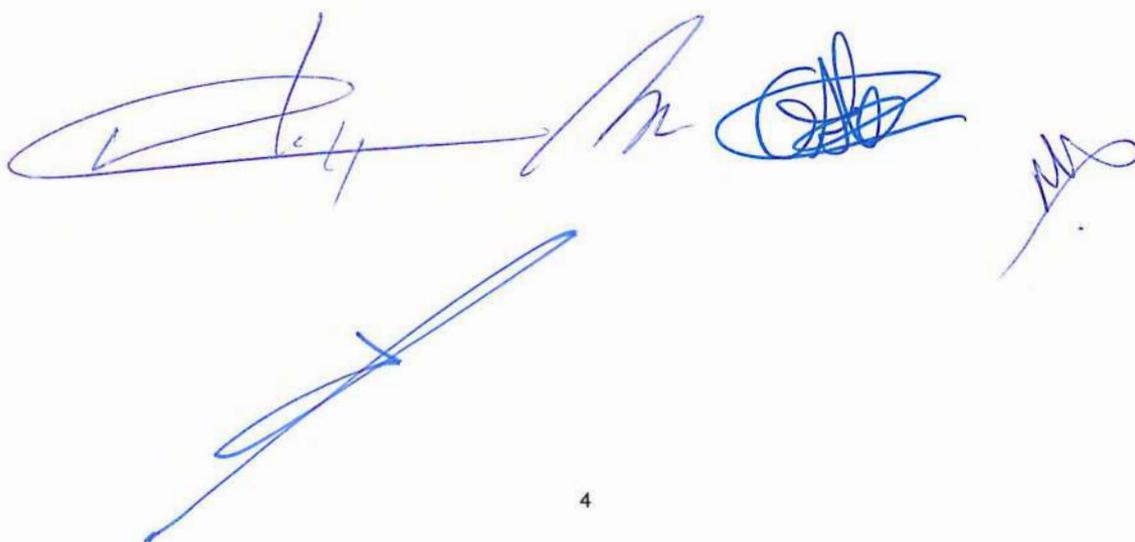
Las notas 1 a 20 forman parte integrante de estos Estados Financieros Consolidados Intermedios

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.Cuenta de resultados intermedia correspondiente al período
comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Nota explicativa	Ejercicio finalizado el 30.06.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.793.893	4.151.375
b) Prestaciones de servicios	16.1	1.793.893	4.151.375
5. Otros ingresos de explotación		85.418	141.283
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		85.418	141.283
6. Gastos de personal		(179.531)	(340.241)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(144.192)	(275.541)
b) Cargas sociales	16.2	(35.339)	(64.700)
7. Otros gastos de explotación		(191.609)	(448.509)
a) Servicios exteriores		(163.274)	(358.512)
b) Tributos		(28.335)	(89.997)
8. Amortización del inmovilizado	6,7,8	(263.422)	(527.266)
12. Otros resultados		-	(21)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.244.749	2.976.621
13) Ingresos financieros		157.312	139.166
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		157.312	139.166
a1) En empresas del grupo y asociadas		157.312	139.166
14) Gastos financieros	16.3	(630.782)	(1.069.541)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	16.3	(104.537)	(69.742)
b) Por deudas con terceros	16.3	(526.245)	(999.799)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(473.470)	(930.375)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		771.279	2.046.246
18. Impuesto sobre beneficios	14	-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		771.279	2.046.246



4

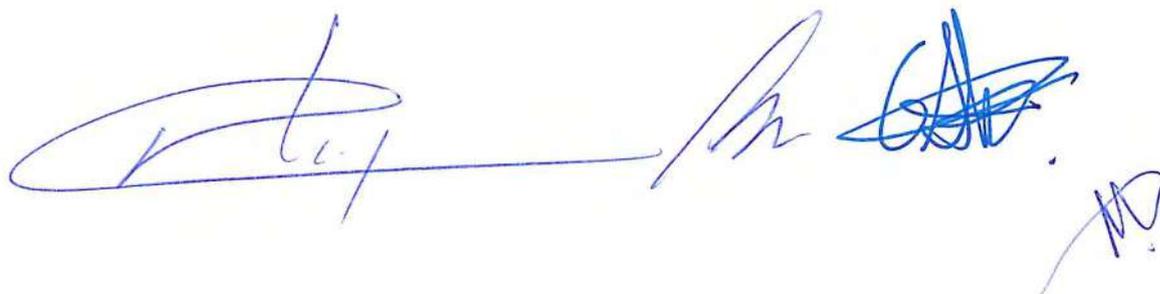
TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 (Expresado en Euros)

	30.06.2020	31.12.2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	771.279	2.046.246
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	771.279	2.046.246

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a long, flowing cursive signature. The second signature in the middle is shorter and more compact. The third signature on the right is a dense, scribbled signature. There is also a small, separate mark or signature to the right of the third signature.

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

	Capital ascendido (Nota 12)	Prima de emisión (Nota 12)	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	8.242.105	16.687.620	743.905	(296.208)	1.327.518	(595.000)	25.119.940
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	8.242.105	16.687.620	743.905	(296.208)	1.327.518	(595.000)	25.119.940
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.046.246	-	2.046.246
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	309	27.151	(1.194.766)	(270.000)	(1.437.306)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.194.766)	(270.000)	(1.464.766)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	309	27.151	-	-	27.460
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	132.752	-	(132.752)	-	-
SALDO FINAL AL 31.12.2019	8.242.105	16.687.620	876.656	(269.057)	2.046.246	(855.000)	25.726.880
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	8.242.105	16.687.620	876.656	(269.057)	2.046.246	(855.000)	25.726.880
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	771.279	-	771.279
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	202	4.826	(1.658.000)	855.000	(789.973)
1. Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	-	-	-	-	-	-	-
4. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.658.000)	855.000	(795.000)
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	202	4.826	-	-	5.028
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
7. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	396.246	-	(396.246)	-	-
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras variaciones	-	-	396.246	-	(396.246)	-	-
SALDO FINAL AL 30.06.2020	8.242.105	16.687.620	1.273.444	(264.231)	771.279	-	26.716.187

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo correspondiente al período
comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio finalizado el 30.06.2020	Ejercicio finalizado el 31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	771.279	2.046.246
2. Ajustes del resultado.		736.892	1.457.643
a) Amortización del inmovilizado (+).	6, 7, 8	263.422	527.268
g) Ingresos financieros (-).		(157.312)	(139.166)
h) Gastos financieros (+).	16.3	630.782	1.069.541
3. Cambios en el capital corriente.		(427.516)	(14.991)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(357.220)	13.340
c) Otros activos corrientes (+/-).		10.524	(7.363)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		(80.820)	(20.968)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(210.619)	(800.724)
a) Pagos de intereses (-).		(210.619)	(804.187)
c) Cobros de intereses (+).		-	3.463
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		870.036	2.688.174
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(3.992.949)	(20.638.799)
a) Empresas del grupo y asociadas.		(3.992.949)	(20.589.090)
d) Inversiones inmobiliarias.	8	-	(31.577)
e) Otros activos financieros.		-	(18.132)
7. Cobros por desinversiones (+).		123.976	725
a) Empresas del grupo y asociadas.		122.954	725
e) Otros activos financieros.		1.022	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(3.868.973)	(20.638.074)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.028	27.460
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		5.028	27.460
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		3.761.127	14.684.153
a) Emisión		3.761.127	14.684.153
2. Deudas con entidades de crédito (+)		1.759.037	3.213.000
3. Deudas con empresas del Grupo y Asociadas		2.002.090	11.453.021
4. Otras deudas (+)		-	18.132
b) Devolución y amortización de		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(1.464.766)
a) Dividendos (-)		-	(1.464.766)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		3.766.155	13.246.847
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C+/- D)		767.218	(4.703.053)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		595.811	5.298.864
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		1.363.029	595.811

7

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. (en adelante, "**la Sociedad**") se constituyó en Barcelona bajo la denominación de Tander Inversiones 2013, S.L.U. el 21 de diciembre de 2012 siendo entonces su socio único RINO ASESORES, S.L.P. Con fecha 24 de mayo de 2013, RINO ASESORES, S.L.P. transmitió y vendió a la Sociedad canadiense GADINA, INC la totalidad de las participaciones.

En fecha 2 de noviembre de 2017 por decisión del entonces socio único, se procede a la transformación de la forma jurídica de la Sociedad, de sociedad limitada a sociedad anónima, manteniendo su personalidad jurídica, objeto social, domicilio social, cifra de capital y duración. En la misma fecha procedió a la modificación de la denominación social por la actual "TANDER INVERSIONES SOCIMI, S.A.", como consecuencia de la transformación en sociedad anónima y su adhesión al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Dichos acuerdos fueron elevados a público en fecha 17 de noviembre de 2017.

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 46.153, folio 109, hoja nº B-441215 y su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal nº 467, PI 4ª 2B, 08036 de Barcelona.

La totalidad de las acciones de TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 12 de enero de 2018 en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), segmento SOCIMI.

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

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido por las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en registros públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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 las SOCIMI a partir del período impositivo iniciado el 1 de enero de 2016, a través de la comunicación realizada a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria en fecha de 23 de septiembre de 2016.

Régimen de SOCIMI

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

- a) **Obligación de objeto social:** deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- b) **Requisitos de inversión:**
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre los estados financieros consolidados en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

- c) **Obligación de negociación en un mercado regulado:** Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en el de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- d) **Capital mínimo:** el capital social mínimo de las SOCIMI se establece en 5 millones de euros. Solo podrá haber una clase de acciones. La sociedad deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación "Sociedad Cotizada de Inversión en el mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A."
- e) Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por la aplicación de dicho régimen (período transitorio).
- f) **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, el beneficio obtenido en el ejercicio, de la forma siguiente:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social, realizadas una vez transcurridos los plazos de tendencia mínima. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

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

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

A fecha de formulación de los presentes Estados financieros intermedios, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, según se detalla en la nota explicativa 10.1 siguiente, de la que es la sociedad dominante. Las sociedades dependientes se encuentran participadas íntegramente por la Sociedad. Asimismo, dichas filiales, que tienen la consideración de entidades no residentes en territorio español, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y están sometidas al mismo régimen

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria o estatutaria, de distribución de beneficios. Cumpliendo por lo tanto dichas filiales con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.c) de la Ley SOCIMI, dado que las mismas tampoco tienen participaciones en ninguna otra sociedad.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Imagen fiel

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

Estos estados financieros intermedios han sido preparados y formulados por los miembros del órgano de administración de la Sociedad en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del MAB sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Por su parte, las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha de 29 de junio de 2020.

2.2 Principios contables

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

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

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

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

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En este sentido, la situación derivada de la emergencia sanitaria derivada del Covid-19 (nota 2.8), incrementa la incertidumbre asociada a la evolución futura de dichas estimaciones y a las hipótesis utilizadas.

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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.

Estimación del deterioro de las inversiones inmobiliarias

La dirección de la Sociedad analiza si existen indicios de deterioro en sus activos mediante la estimación de su importe recuperable, entendido como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta necesarios y su valor en uso. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI. Los miembros del órgano de administración de la Sociedad realizan un seguimiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en la mencionada legislación, con el objeto de mantener el régimen SOCIMI. La estimación de los miembros del órgano de administración es que dichos requisitos son cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún resultado que quede sujeto al régimen general del Impuesto de Sociedades a 30 de junio de 2020.

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 2020 se presentan comparativamente con las cifras correspondientes al ejercicio completo 2019.

2.5 Agrupación de partidas.

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de resultados 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.

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 comentados 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.

2.8 Efectos derivados de la emergencia sanitaria derivada del COVID-19

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

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

Si bien no es posible evaluar de forma fiable los impactos futuros de esta situación de crisis generalizada, que dependen en gran medida del tiempo que se prolongue esta situación y de las medidas adicionales que se puedan adoptar para mitigarlas tanto a nivel nacional como internacional y que resultan a día de hoy impredecibles, a fecha actual los impactos en los estados financieros no han sido significativos. Los principales impactos han consistido en bonificaciones o aplazamientos de rentas durante un período muy limitado.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

Los estados financieros a 30 de junio de 2020 presentan un resultado intermedio de 771.279 euros. Los miembros del consejo de administración de la Sociedad no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados a 30 de junio de 2020, al tratarse de un período intermedio, ni tampoco han propuesto ninguna distribución de dividendos a cuenta del resultado del ejercicio actual.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

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

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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 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 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	12,5%
Equipos para proceso de información	25%

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

4.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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., Fútbol Club Merchandising, S.L.U., Vodafone España, S.A. Rituals Cosmetics España, S.L.U. y JN Global Brand Consulting, S.L. se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

	Coeficiente anual
Inmuebles para arrendamiento – San Sebastián, Bilbao, Santander, Travesera de Gracia, Vía Laietana, Paseo de Gracia 15 y Paseo de Gracia 27	2%
Inmuebles para arrendamiento – Caspe	3,2%
Instalaciones técnicas - Caspe	4% - 13%

4.4 Deterioro del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

4.5 Arrendamientos

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento financiero

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

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

Cuando la Sociedad es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad del bien se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo concedido por el arrendador) se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio durante el periodo del arrendamiento.

Cuando la Sociedad es el arrendador– Arrendamiento financiero

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

Cuando la Sociedad es el arrendador – Arrendamiento operativo

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

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, a medida que se cedan los beneficios del activo, con independencia de la corriente financiera.

4.6 Activos financieros

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

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

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

Fianzas entregadas: bajo este epígrafe se registran principalmente:

- Los importes desembolsados a los propietarios de las oficinas arrendadas, cuyo importe corresponde, normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.
- Las fianzas recibidas por los arrendatarios por un importe habitualmente equivalente a dos meses de renta, depositadas ante el organismo autonómico correspondiente, si procede, teniendo por tanto los importes registrados en el activo y en el pasivo importes y vencimientos similares. Por esta razón las mismas no se actualizan financieramente.

4.7 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

En general, y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste de adquisición minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

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

4.8 Patrimonio neto

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

4.9 Pasivos financieros

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

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

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

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

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

Pasivos financieros mantenidos para negociar y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura.

4.10 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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

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

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

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

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

Régimen fiscal SOCIMI

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

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

4.11 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

4.12 Aspectos medioambientales

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

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

4.14 Combinaciones de negocios

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

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

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

5.1 Riesgo de crédito

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

Actividades operativas

Los pagos de las rentas se realizan mensualmente dentro de los 10 primeros días hábiles de mes, excepto para los arrendamientos al Banco Sabadell que su pago se realiza durante los 10 primeros días hábiles del trimestre.

A 30 de junio de 2020 no ha habido ningún retraso y no hay saldos pendientes de cobro de clientes.

5.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de tipo de cambio

La sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Otros riesgos de precio

Los contratos de arrendamiento firmados entre Tander Inversiones SOCIMI, S.A. y sus arrendatarios contemplan una actualización anual de las rentas.

5.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias.

5.4 Riesgo de tipo de interés

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

5.5 Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (ver nota 1). De conformidad al artículo 6 de la Ley SOCIMI, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones mercantiles que correspondan. La distribución de dividendos debe ser aprobada dentro de los seis meses posteriores al cierre del ejercicio y éstos pagados dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Si la Junta General de Accionistas no aprobara la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, calculados de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar incumpliendo los requisitos del régimen especial de SOCIMI, lo que implicaría la pérdida de dicho régimen y, por lo tanto, los beneficios serían gravados por el tipo general de imposición. En este sentido, la Sociedad siempre ha cumplido con dichos requisitos y condiciones.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

Concepto	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial	19.807	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	19.807	19.807
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo inicial	(7.924)	(7.924)
Dotaciones	(1.427)	(1.427)
Saldo final	(9.351)	(9.351)
VALOR NETO CONTABLE	10.456	10.456

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial	19.807	19.807
Entradas por adquisiciones	-	-
Saldo final	19.807	19.807
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo inicial	(5.070)	(5.070)
Dotaciones	(2.854)	(2.854)
Saldo final	(7.924)	(7.924)
VALOR NETO CONTABLE	11.883	11.883

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

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

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

A 30 de junio de 2020 todas las fincas descritas se encuentran arrendadas.

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

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Coste</u>			
Saldo inicial	48.512.610	22.001.374	70.513.984
Entradas por ampliaciones o mejoras	-	-	-
Saldo final	48.512.610	22.001.374	70.513.984
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo inicial	-	(2.885.250)	(2.885.250)
Dotaciones	-	(261.995)	(261.995)
Redondeo	-	1	1
Saldo final	-	(3.147.244)	(3.147.244)
VALOR NETO CONTABLE	48.512.610	18.854.130	67.366.740

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial	48.491.896	21.990.511	70.482.407
Entradas por ampliaciones o mejoras	20.714	10.863	31.577
Saldo final	48.512.610	22.001.374	70.513.984
Amortización acumulada			
Saldo inicial	-	(2.361.269)	(2.361.269)
Dotaciones	-	(523.981)	(523.981)
Saldo final	-	(2.885.250)	(2.885.250)
VALOR NETO CONTABLE	48.512.610	19.116.124	67.628.734

Bienes adquiridos a empresas del grupo y asociadas

Durante el primer semestre de 2020 y el ejercicio 2019 la Sociedad no ha adquirido bienes a empresas del grupo o asociadas.

Correcciones valorativas por deterioro

A 30 de junio de 2020, de acuerdo con los informes de valoración recientes realizados por expertos independientes, las inversiones inmobiliarias no presentan indicios de deterioro, por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna. El resultado de esta valoración realizada arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 100.666.000 euros. El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicado en el año 2017.

Bienes totalmente amortizados

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

Arrendamientos

A 30 de junio de 2020 no existen arrendamientos financieros.

Seguros

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

Otros aspectos

Todos los activos propiedad de la Sociedad que se detallan en esta nota a excepción de la finca situada en San Sebastián se encuentran hipotecados como garantías del préstamo indicado en la nota explicativa 13.2.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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 2020 y 31 de diciembre de 2019 las cuotas mínimas por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables por plazos de vencimiento, es el siguiente (de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente):

	30.06.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	4.076.712	4.055.141
Entre 1 y 5 años	8.575.533	9.995.853
Más de 5 años	12.419.617	13.037.192
Total	25.071.862	27.088.186

9.2 Arrendamientos operativos - Arrendatario

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

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen obligaciones significativas por pagos futuros mínimos por los contratos de arrendamiento operativo no cancelables.

10. ACTIVOS FINANCIEROS**10.1 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas****Instrumentos de patrimonio**

La composición y los movimientos habidos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

Concepto	Saldo 31.12.2019	Adiciones	Bajas	Saldo 30.06.2020
Instrumentos de patrimonio a largo plazo empresas del grupo				
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	8.430.000	-	(150.000)	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.000	21.000	-	24.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	3.731.000	-	(120.000)	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	-	2.276.418	-	2.276.418
Total	12.164.000	2.297.418	(270.000)	14.191.418

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

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

"Tander Portugal, Unipessoal Lda."

Con fecha 28 de marzo de 2019 se escrituró la constitución de la sociedad de nacionalidad portuguesa "Tander Portugal, Unipessoal Lda." por parte de la Sociedad como socio único, por un importe de capital social de 3.000 de euros.

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

"Tander Douro, Unipessoal Lda."

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

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

"Tander Portus, Unipessoal Lda."

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

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

"Tander Immobiliare, S.r.L."

Con fecha 22 de junio de 2020 la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones integrantes del capital social de la sociedad de nacionalidad italiana "Babuino Immobiliare, S.r.L." (ahora, "Tander Immobiliare, S.r.L.") sito en Roma, en Via del Babuino, 36-37, por un precio total de 1.992.529 euros y unos gastos de adquisición de 283.889 euros, los cuales se han activado al asimilarse la adquisición de esta entidad a la compra de un activo.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Ninguna de las empresas en las que la Sociedad tiene participación cotiza en mercados organizados de valores, siendo la Sociedad el socio único de todas ellas. Todas las sociedades indicadas cumplen con los requisitos establecidos en el art. 2.1.c. de la Ley SOCIMI, dado que tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria de distribución de dividendos y demás.

La actividad, domicilio y porcentaje de participación de las sociedades participadas al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Denominación, domicilio y actividad	% Participación	% derechos de voto
	Directa	Directa
Tander Portugal, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Douro, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Portus, Unipessoal Lda. Rua António Nicolau d'Almeida, nº45, sala 3.1 4100-320 Porto (Portugal) Adquisición y desarrollo de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%
Tander Immobiliare, S.r.L. Corso Magenta, 82, 20123 Milán (Italia) Adquisición y promoción de bienes urbanos para su alquiler	100%	100%

La situación neta patrimonial, así como el valor de la inversión a 30 de junio de 2020, es la siguiente:

Entidad (*)	Capital	Aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio Neto	Valor Neto Contable
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	2.000.000	6.280.000	(41.262)	(57.646)	8.181.092	8.280.000
Tander Douro, Unipessoal Lda.	3.000	21.000	(11.206)	(4.110)	8.684	24.000
Tander Portus, Unipessoal Lda.	2.000.000	1.611.000	(7.022)	41.639	3.645.617	3.611.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	10.000	-	-	(47.668)	(37.668)	2.276.418
Total	4.013.000	7.912.000	(59.490)	(67.785)	11.797.726	14.191.418

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

Correcciones por Deterioro

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

A 30 de junio de 2020 no se han registrado correcciones por deterioro de valor.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El saldo a 30 de junio de 2020 de 10.102.623 euros corresponde a dos préstamos concedidos a sus filiales, que se detallan a continuación:

Concepto	30.06.2020	31.12.2019
Tander Portugal, Unipessoal Lda	8.413.000	8.413.000
Tander Immobiliare, S.r.L.	1.689.623	-
Total créditos a largo plazo	10.102.623	8.413.000
Intereses pendientes de pago	293.014	135.703
Total créditos a corto plazo	293.014	135.703
Total	10.395.637	8.548.703

El primero de ellos, de importe 8.413.000 euros, a Tander Portugal Uniperssoal Lda en fecha 9 de agosto de 2019, con un tipo de interés referenciado al Euribor a 12 meses más un diferencial y vencimiento a 5 años. Los intereses devengados pendientes de cobro a 30 de junio de 2020 ascienden a 293.014 euros (135.703 euros a 31 de diciembre de 2019).

El segundo préstamo se ha concedido a Tander Immobiliare, S.r.L. en fecha de 22 de junio de 2020, por importe de 1.689.623 euros y vencimiento 5 años. A 30 de junio de 2020 no se han devengado intereses.

Otros activos financieros con el grupo

El saldo a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 incluye los avances de tesorería concedidos a sus filiales, según el detalle siguiente (en euros):

Concepto	30.06.2020	31.12.2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	45	11.045
Tander Novus (en constitución)	15.000	-
Tander Portus, Unipessoal Lda.	-	1.045
Total	15.045	12.090

10.2 Otras inversiones financieras

La composición de las inversiones financieras es la siguiente:

	30.06.2020		31.12.2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Fianzas	629.617	629.617	629.617	629.617
Total	629.617	629.617	629.617	629.617
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	561.859	561.859	204.639	204.639
Inversiones financieras a corto plazo	-	-	1.022	1.022
Total	561.859	561.859	205.661	205.661

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad corresponden a los inmuebles que posee en Barcelona, Bilbao y San Sebastián por un importe de 629.617 euros tanto a 30 de junio de 2020 como a 31 de diciembre de 2019. La Sociedad ha subrogado las fianzas de los antiguos propietarios ante los organismos autonómicos competente en la gestión de fianzas.

El saldo de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" incluye el activo generado por la diferencia entre la corriente financiera y el importe devengado a 30 de junio de 2020 de las rentas de alquiler por un importe de 64 miles de euros (70 miles de euros en 2019).

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Cuentas corrientes a la vista	1.363.029	595.811
Total	1.363.029	595.811

12. PATRIMONIO NETO

Capital suscrito y prima de emisión

El capital social a 30 de junio de 2020 está representado por 5.242.105 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las acciones son de la misma clase, se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas y otorgan los mismos derechos políticos y económicos a sus titulares.

La prima de emisión de la Sociedad se eleva a 30 de junio de 2020 a 18.687.620 euros, de las cuales 6.964.917 euros proceden del patrimonio absorbido de la sociedad Found Inversiones 2014, S.L.

Los accionistas que a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 poseen un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad son los siguientes:

	30.06.2020	31.12.2019
GADINA INC	95,38%	95,38%
Total	95,38%	95,38%

Reserva legal

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

A 30 de junio de 2020, la Sociedad no tiene dotada esta reserva por el importe mínimo que establece la legislación.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Acciones en patrimonio propias

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

Las acciones propias poseídas por la Sociedad a 30 de junio de 2020 representan el 0,53% del capital social (0,54% a 31 de diciembre de 2019), con un total de 27.814 acciones (28.322 acciones a 31 de diciembre de 2019), adquiridas a un precio medio de 9,5 euros por acción, totalizando un valor contable de 264.231 euros (269.057 euros a 31 de diciembre de 2019).

Dividendos a cuenta

Con fecha 8 de noviembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un importe de 855.000 euros en concepto de dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019. Este dividendo a cuenta fue satisfecho a los accionistas con fecha 29 de noviembre de 2019.

A 30 de junio de 2020, figura en el pasivo corriente, en el epígrafe de otros pasivos financieros, el dividendo pendiente de pago del ejercicio 2019 por importe de 795.000 euros (aprobado por la Junta General de Accionistas en fecha 29 de junio de 2020 por importe de 1.650.000 euros y liquidado el 23 de julio de 2020).

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Ejercicio intermedio finalizado a 30 de junio de 2020:

	Deudas con empresas del Grupo y Asociadas	Otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (nota 13.2)	-	53.123.377	53.123.377
Préstamos de empresas del grupo (nota 13.1)	13.300.000	-	13.300.000
Fianzas recibidas a largo plazo	-	843.577	843.577
	13.300.000	53.966.954	67.266.954
Otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	-	228.452	228.452
Deudas con entidades de crédito (nota 13.2)	-	211.709	211.709
Otros pasivos financieros (nota 12)	-	795.000	795.000
Deudas con grupo (nota 13.1)	179.389	-	179.389
	179.389	1.235.161	1.414.550
Total	13.479.389	55.202.115	68.681.504

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

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

13.1 Deudas con empresas del Grupo

La sociedad posee a 30 de junio de 2020 dos préstamos de sociedades vinculadas, según el siguiente detalle:

Entidad	Capital	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 17.1)	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	julio 2024
Gadina Inc (Nota 17.1)	9.500.000	Euribor 12 m + diferencial	octubre 2021
	13.300.000		

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle era el siguiente:

Entidad	Capital	Tipo de interés	Vencimiento
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 17.1)	3.800.000	Euribor 12 m + diferencial	5 años
Gadina Inc (Nota 17.1)	7.500.000	Euribor 12 m + diferencial	2 años
	11.300.000		

Los intereses devengados pendientes de pago a 30 de junio de 2020 ascienden a 174.279 euros (69.742 euros a 31 de diciembre de 2019).

13.2 Deudas con entidades de crédito

Bajo este epígrafe se registra el importe dispuesto del contrato de financiación con la entidad bancaria ING Bank, N.V., Sucursal en España, firmado y elevado a público en fecha 7 de junio de 2018. El mencionado contrato se eleva a un importe máximo de financiación de 54.275 miles euros, del cual se han dispuesto a 30 de junio de 2020 de 54.275 miles de euros (52.513 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), con vencimiento en junio de 2026. Este préstamo devenga a un tipo de interés

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

fijo, el cual queda establecido a la fecha de cada disposición del principal. Los intereses se liquidan trimestralmente.

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

El detalle de la deuda por plazos remanentes de vencimiento al cierre de los períodos finalizados a 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Hasta 1 año	211.709	3.213
Entre 1 y 5 años	53.123.377	1.837.955
Más de 5 años	-	49.419.255
Total	53.335.086	51.260.423

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Activos por impuesto corriente	-	658
Otros créditos con las Administraciones Públicas	5.527	3.103
Total	5.527	3.761
Otras deudas con las Administraciones Públicas	142.110	401.947
Hacienda pública acreedora por IVA	119.968	207.535
Hacienda pública acreedores por retenciones practicadas	15.503	177.282
Organismos de la Seguridad Social	6.639	17.130
Total	142.110	401.947

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

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

En fecha 23 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para acogerse al régimen especial de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), con efectos retroactivos a 1 de enero de 2016, previsto en la Ley 11/2009. Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

- 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 efectivo inferior al 10%, salvo determinadas excepciones.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

A 30 de junio de 2020 la conciliación entre el resultado contable y la base imponible que la Sociedad espera declarar en el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultado del Ejercicio	771.279
Impuesto sobre Sociedades	-
Diferencias Permanentes	-
Diferencias Temporarias	-
Base Imponible Previa	771.279
Base Imponible Previa SOCIMI	771.279
Base Imponible Previa General	-
Compensación Bases Imponibles Negativas	-
Base Imponible SOCIMI	771.279
Base Imponible General	-
Cuota Íntegra SOCIMI (0%)	-
Cuota Íntegra General (25%)	-
Retenciones y Pagos a Cuenta	-
Impuesto Sociedades a Devolver	-

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

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

15. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI SEGÚN LA LEY 11/2009

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

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

Partidas	30.06.2020	31.12.2019
Reserva Legal	122.865	122.865
Reserva Voluntaria	235.549	235.549
Total Reservas	358.414	358.414

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Partidas	30.06.2020	31.12.2019
Reserva Legal	556.339	351.715
- Tributación 0%	537.025	332.401
- Tributación tipo gravamen general	19.314	19.314
Reserva Voluntaria	358.661	166.837
- Tributación 0%	331.520	139.696
- Tributación tipo gravamen general	27.141	27.141
Total Reservas	915.000	518.552

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen:

Partidas	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o 19%	Dividendos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen general
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2019	1.650.000	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2018	1.194.766	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2017	904.135	-
Dividendos distribuidos a cargo del beneficio del 2016	753.321	146.679
Total Dividendos	4.502.222	146.679

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.
- o En los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- o Con fecha 16 de junio de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 900.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2016.
 - o Con fecha 6 de junio de 2018, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 904.135 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018.
 - o Con fecha 6 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo, por un importe de 1.194.766 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2018, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 585.000 euros en fecha 7 de noviembre de 2018 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta en fecha 18 de octubre de 2018.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

- o Con fecha 8 de noviembre de 2019, el Consejo de Administración aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019, por un importe de 855.000 euros
 - o Con fecha 29 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo, por un importe de 1.650.000 euros, a cargo del resultado del ejercicio 2019, del cual ya se había realizado un pago a cuenta por importe de 855.000 euros en fecha 29 de noviembre de 2019 derivado de la aprobación del dividendo a cuenta en fecha 8 de noviembre de 2019 referido al punto anterior.
 - o Las sociedades participadas (ver nota 10.1) no han distribuido dividendos en 2019.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- o La entidad dispone de los siguientes inmuebles destinados al arrendamiento:

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

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

Sociedad	Fecha Adquisición
Tander Portugal, Unipessoal Lda.	28 de marzo de 2019
Tander Douro, Unipessoal Lda.	29 de abril de 2019
Tander Portus, Unipessoal Lda.	29 de abril de 2019
Tander Immobiliare, S.r.L.	26 de junio de 2020

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.
- o El 100% de las inversiones inmobiliarias descritas en la nota explicativa 8 y en el apartado f) anterior, por un importe bruto de 70.513.984 euros, está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El balance de la Sociedad cumple con el requisito mínimo del 80% de la inversión.
 - o El 100% de las inversiones financieras descritas en las notas explicativas 10.1 y 15.f. corresponden a participaciones en capital de sociedades al que se refiere el apartado 1 art.2 de la Ley SOCIMI.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas
- o No es de aplicación.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

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 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Euros	30.06.2020	31.12.2019
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	1.793.893	4.151.375
Total	1.793.893	4.151.375

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 2020 y la del ejercicio 2019 ha sido realizado en el territorio nacional.

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde al arrendamiento de inmuebles.

16.2 Cargas sociales

La composición de este epígrafe de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 adjuntas es la siguiente:

	30.06.2020	31.12.2019
Seguridad social a cargo de la empresa	35.339	64.700
Otros gastos sociales	-	-
Total	35.339	64.700

El número medio de empleados durante los ejercicios a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 distribuido por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría	30.06.2020	31.12.2019
Dirección	1	1
Mandos intermedios	2	2
Administración	3	3
Total	6	6

La distribución por sexos de la plantilla al final de los ejercicios a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 así como de los miembros del órgano de administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección es la siguiente:

Categoría	30.06.2020		31.12.2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	-	1	-
Dirección	1	-	1	-
Mandos intermedios	1	1	1	1
Administración	1	2	1	2
Total	8	3	8	3

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

16.3 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.2020	31.12.2019
Intereses por deudas con entidades de crédito	526.245	999.799
Intereses por deudas con empresas del grupo	104.537	69.742
Total	630.782	1.069.541

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**17.1 Saldos y transacciones con partes vinculadas**

Además de lo mencionado en la nota 17.2, las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2020, así como la naturaleza de dicha vinculación a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30.06.2020		31.12.2019	
	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas	Entidad dominante	Otras sociedades vinculadas
Pago de dividendos	-	-	1.405.042	-
Total	-	-	1.405.042	-

El detalle de los saldos al cierre por sociedad a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

A 30 de junio de 2020:

	Euros	
	Deudor	Acreedor
Largo Plazo		
Tander Portugal U. Lda (Nota 10.1)	8.413.000	-
Tander Immobiliare, S.r.L. (Nota 10.1)	1.689.623	-
Gadina Inc. (Nota 13.1)	-	9.500.000
Phoenix Alliance Finance Inc. (Nota 13.1)	-	3.800.000
Corto plazo		
Deudores varios	146.000	-
Tander Douro, Unipessoal Lda. (Nota 10.1)	45	-
Tander Portus, Unipessoal Lda. (Nota 10.1)	-	-
Tander Novus, sociedad en constitución (Nota 10.1)	15.000	-
Intereses Tander Portugal, U. Lda.	293.014	-
Otras deudas con el grupo Gadina Inc	-	-
Tander Portugal U. Lda	-	-
Cuenta Corriente Golma Investments 2016, S.L.	-	954
Cuenta Corriente André Mea	-	4.156
Intereses préstamos Gadina Inc.	-	50.753
Intereses préstamos Phoenix Alliance Finance Inc.	-	123.526
Dividendos pendientes de pago	-	795.000

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

A 31 de diciembre de 2019:

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

17.2 Información relativa a los miembros del órgano de administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 los miembros del órgano de administración, antiguos o actuales, no han percibido retribución alguna con motivo de su cargo, no teniendo concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contratadas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales miembros del órgano de administración.

Las retribuciones corrientes devengadas durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 por parte de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ascienden a 24.000 euros (48.000 euros durante el ejercicio 2019).

Durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020 se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad para los miembros del órgano de administración por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 494 euros (durante el ejercicio 2019 se satisficieron primas de seguro de responsabilidad civil por cuenta de los miembros del órgano de administración de la Sociedad por los daños ocasionados por actos y omisiones en el ejercicio de su cargo por un importe de 989 euros).

Ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 ningún contrato con los miembros del órgano de administración de la Sociedad (no hay personal de alta dirección adicional a los mismos) prevé indemnizaciones para el caso de extinción de relación laboral.

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 2020.

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

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

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Garantías comprometidas con terceros

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

19.2 Honorarios de los auditores y entidades relacionadas

Los honorarios devengados por los servicios profesionales de revisión limitada de los Estados Financieros intermedios individuales y consolidados de la Sociedad a 30 de junio de 2020 ascienden a 11.000 euros (5.050 euros a 30 de junio de 2019). El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los trabajos mencionados con independencia del momento de su facturación.

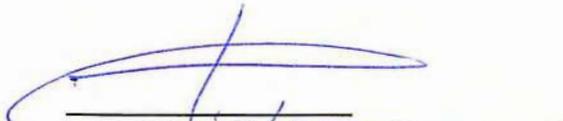
20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 30 de junio de 2010 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.

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

Estados Financieros Intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2020

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los miembros del Consejo de Administración de **TANDER INVERSIONES, SOCIMI, S.A.** formulan los estados financieros intermedios correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2020 que se componen de las hojas adjuntas 1 a 41 incluyendo la presente.



D. Antoine Chawky
Presidente



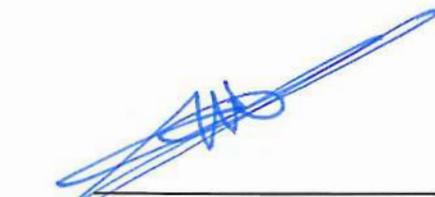
D. Coño André Mea
Vocal



D. Mario Alexander Chisholm
Vocal



D. Pablo Gómez-Almansa
Vocal



Daniel Joaquín Mayans Asián
Vocal