

**ISC Fresh Water  
Investment SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales del ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2015 e  
Informe de Gestión

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)  
 BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	218.456.621	225.784.536	FONDOS PROPIOS-	Notas 2.4 y 10	33.918.963	39.384.073
Terrenos		215.654.172	222.980.087	Capital		7.497.003	7.497.003
Construcciones		73.706.254	73.706.254	Capital escriturado		7.497.003	7.497.003
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1	141.947.918	149.273.833	Prima de emisión		69.251.034	80.051.034
Otros activos financieros		2.804.449	2.804.449	Reservas		(88.445)	(88.445)
				Otras reservas		(88.445)	(88.445)
				Resultados de ejercicios anteriores		(42.456.361)	(42.456.361)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 3	(42.456.361)	(27.121.700)
				Resultados del ejercicio		5.204.928	(27.121.700)
				<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>			(15.334.661)
				Operaciones de cobertura	Nota 9	(5.489.196)	(5.619.159)
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
				Deudas a largo plazo	Nota 11.1	178.596.153	185.246.179
				Deudas con entidades de crédito		178.596.153	185.246.179
				Derivados	Nota 9	151.509.890	157.995.783
				Otros pasivos financieros		5.489.196	5.619.159
				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
				Deudas a corto plazo	Nota 11.2	8.220.256	8.197.347
				Deudas con entidades de crédito		8.118.991	7.485.387
				Otros pasivos financieros		8.084.236	7.290.276
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		34.755	185.711
				Acreedores varios		101.305	711.360
				Otros deudas con las Administraciones Públicas		73.661	711.360
				<b>TOTAL ACTIVO</b>			
				<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		220.735.412	232.827.599

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2015

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EJERCICIO 2015  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios		20.000.576	19.647.889
Ventas	Notas 5 y 13.1	19.332.160	18.903.302
Prestación de servicios		668.416	744.587
Gastos de personal		-	(86.967)
Sueldos, salarios y asimilados		-	(51.255)
Cargas sociales		-	(5.712)
Otros gastos de explotación		(1.134.625)	(3.144.369)
Servicios exteriores	Nota 13.2	(527.031)	(2.137.010)
Tributos		(607.593)	(1.007.343)
Otros gastos de gestión corriente		-	(16)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(7.325.915)	(7.359.887)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5 y 13.3	-	3.016.355
Resultados por enajenaciones y otros		-	3.016.355
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>11.540.037</b>	<b>12.103.021</b>
Ingresos financieros	Nota 13.4	131	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		131	-
- En terceros		131	-
Gastos financieros	Nota 13.4	(6.335.240)	(25.790.346)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 14.1	-	-
Por deudas con terceros		(6.335.240)	(25.790.346)
Diferencias de cambio		-	(191)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(6.335.109)</b>	<b>(25.790.537)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.204.928</b>	<b>(13.687.516)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.2	-	(1.647.145)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>5.204.928</b>	<b>(15.334.661)</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		5.204.928	(15.334.661)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(1.427.882)	(5.619.158)
- Efecto impositivo			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		(1.427.882)	(5.619.158)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13.4	1.557.844	13.186.360
- Efecto impositivo			(3.955.908)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		1.557.844	9.230.452
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (II)+(III)</b>		5.334.890	(11.723.367)

Las Notas 1 a 16 describen en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015  
 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
 (Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013</b>	7.497.003	80.051.034	(88.445)	(17.067.380)	(10.054.320)	(9.230.452)	51.107.440
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(15.334.661)	3.611.294	(11.723.367)
Operaciones con accionistas	-	-	-	(10.054.320)	10.054.320	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	7.497.003	80.051.034	(88.445)	(27.121.700)	(15.334.661)	(5.619.158)	39.384.073
Ajustes por errores	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2015</b>	7.497.003	80.051.034	(88.445)	(27.121.700)	(15.334.661)	(5.619.158)	39.384.073
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	5.204.928	129.962	5.334.890
Operaciones con accionistas	-	-	-	(15.334.661)	15.334.661	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2014	-	-	-	-	-	-	-
- Devolución Prima (Nota 10)	-	(10.800.000)	-	-	-	-	(10.800.000)
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	7.497.003	69.251.034	(88.445)	(42.456.361)	5.204.928	(5.489.196)	33.918.963

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2015  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>13.034.191</b>	<b>(12.026.558)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.204.928	(13.687.516)
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	7.325.915	7.359.887
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Nota 13.3	-	(3.016.355)
- Ingresos financieros	Nota 14.1	-	-
- Gastos financieros	Nota 13.4	6.335.240	25.790.346
- Diferencias de cambio		-	191
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar		165.337	(338.078)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(610.055)	122.331
- Otros activos y pasivos no corrientes		-	4.703.014
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses		(5.387.173)	(29.902.118)
- Cobros de intereses		-	-
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	(3.058.260)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>-</b>	<b>9.161.773</b>
Cobros por inversiones			
- Empresas del grupo y asociadas		-	-
- Inversiones inmobiliarias		-	9.076.271
- Otros activos financieros		-	85.502
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(17.635.127)</b>	<b>(3.876.935)</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Amortización de instrumentos de patrimonio	Nota 10.3	(10.800.000)	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(6.640.000)	(2.820.001)
- Devolución y amortización de otras deudas		(195.127)	(1.058.934)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>(191)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES ((I)+(II)+(III)+(IV))</b>		<b>(4.600.936)</b>	<b>(6.741.911)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		6.704.690	13.446.601
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.103.754	6.704.690

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2015

## ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.U.

Memoria correspondiente  
al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2015

### 1. Actividad de la Empresa

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.U. (en adelante la Sociedad), fue constituida en Madrid con fecha 13 de junio de 2007, bajo la denominación de Advantage River Investment, S.L., modificando su denominación social a ISC Fresh Water Investment S.L. por decisión de socio único del 6 de julio de 2007 elevada a público el 11 de julio de 2007 por el notario de Madrid Don Federico Paradero del Bosque. Por acuerdo de socio único de 30 de junio de 2014, se realizó la transformación a Sociedad Anónima con elevación a público el 2 de septiembre de 2014. El cambio de denominación a la actual se acordó el 3 de noviembre de 2014, elevándose a público el 27 de noviembre del mismo año.

Su domicilio social se encuentra ubicado en Madrid, Paseo de la Castellana, número 143, 11ª planta.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. 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.
5. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.U. tiene como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta o para venta directa (locales comerciales, naves industriales, centros logísticos, producto residencial).

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. 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. El artículo 3 establece los requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales 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 en 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 haya 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 esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, 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 a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. El capital mínimo exigido es de 5 millones de euros.
5. Las SOCIMI tienen como obligación cotizar en un mercado regulado.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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 Colizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Con fecha 29 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.



A 31 de diciembre de 2015 no se cumple la condición de cotización en un mercado regulado. Los administradores de la sociedad, dado que el proceso de salida a cotización al Mercado Alternativo Bursátil ya se ha iniciado, tal y como se detalla en el apartado "Hechos posteriores al cierre", estiman que se cumplirá dicho requisito antes del 9 de septiembre de 2016, fecha en la que finaliza el periodo de dos años que permite la ley.

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la Sociedad***

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

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.
- c) 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.
- d) Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### ***2.2 Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2015.

### ***2.3 Principios contables no obligatorios aplicados***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### ***2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre***

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.2 y 4.4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1)
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.4)
- La gestión del riesgo financiero (véase Nota 7.2)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

### **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

### **2.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

### **2.7 Concesión de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

### **2.8 Cambio de criterio contable**

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

### **2.9 Fondo de maniobra negativo**

La sociedad presenta al cierre del ejercicio un fondo de maniobra negativo por 5.943.505 euros, como consecuencia fundamentalmente del vencimiento a corto plazo de parte de las deudas con entidades de crédito. Los administradores de la sociedad estiman que el cobro de las rentas de inquilinos durante el ejercicio 2016 serán suficientes para hacer frente a los pasivos a corto plazo.

## **3. Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, pendiente de la aprobación del Accionista Único, es la siguiente

Resultado del ejercicio	5.204.928 euros
A distribución de dividendos	4.163.942 euros
A reserva legal	520.493 euros
A compensar pérdida de ejercicios anteriores	520.493 Euros

El Consejo de Administración estima que la propuesta de aplicación del resultado será aprobada por el Accionista único.

### **Normas de distribución del resultado aplicables a Socimi**

Según lo establecido por la normativa en vigor, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (ii) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) 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.

#### **4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### ***4.1 Inversiones inmobiliarias***

El epígrafe Inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 4%, dado que estima la vida útil media de sus activos en 25 años.

##### ***4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias***

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

#### **4.3 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

##### **Arrendamiento operativo**

Los Ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. (véase Nota 6)

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **4.4 Instrumentos financieros**

##### **4.4.1 Activos financieros**

###### **Clasificación**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

###### **Valoración inicial**

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

###### **Valoración posterior**

Los préstamos, y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Fianzas entregadas*

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Sociedad está sometida al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. Según este régimen, la Sociedad viene obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de sus arrendatarios en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance de situación adjunto aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

#### *4.4.2 Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *4.4.3 Instrumentos financieros derivados*

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones la Sociedad contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La sociedad aplica coberturas de flujos de efectivo. En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulados correspondientes al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto y se imputa a resultados en la vida residual del elemento que cubría. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura o ésta se cancela, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

#### *4.4.4 Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

#### **4.5 Impuesto sobre Beneficios**

##### **Régimen general**

El gasto o ingreso por Impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

##### **Régimen SOCIMI**

Con fecha 9 de Septiembre de 2014, y con efectos a partir del 1 de enero de 2014 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2015 y 2014 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

Los inmuebles vendidos durante el ejercicio 2014 no están sujetos al régimen fiscal especial SOCIMI al haber sido enajenados antes de cumplir el periodo de permanencia de 3 años. Por lo tanto los resultados operativos y las plusvalías obtenidas por estos inmuebles en el ejercicio 2014 quedaron sujetos al régimen general al tipo de gravamen del 30%.

#### **4.6 Ingresos y gastos**

Los Ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los Ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los Intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **4.7 Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

#### **4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### 4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad no ha realizado transacciones con entidades vinculadas. Las operaciones con vinculadas se registran a valores de mercado.

#### 4.10 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

### 5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2015 y 2014, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

#### Ejercicio 2015

	Saldo a 01/01/2015	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2015
<b>Coste:</b>				
Inversiones en terrenos	73.706.253	-	-	73.706.253
Inversiones en construcciones	183.507.755	-	-	183.507.755
<b>Total coste</b>	<b>257.214.008</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>257.214.008</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Inversiones en construcciones	(34.233.921)	(7.325.915)	-	(41.559.836)
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(34.233.921)</b>	<b>(7.325.915)</b>	<b>-</b>	<b>(41.559.836)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total inversiones inmobiliarias</b>	<b>222.980.087</b>	<b>(7.325.915)</b>	<b>-</b>	<b>215.654.172</b>



## Ejercicio 2014

	Saldo a 01/01/2014	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2014
<b>Coste:</b>				
Inversiones en terrenos	75.650.982	-	(1.944.729)	73.706.253
Inversiones en construcciones	188.727.198	-	(5.219.443)	183.507.755
<b>Total coste</b>	<b>264.378.180</b>	<b>-</b>	<b>(7.164.172)</b>	<b>257.214.008</b>
<b>Amortizaciones:</b>				
Inversiones en construcciones	(27.674.032)	(7.359.887)	799.998	(34.233.921)
<b>Total Amortización acumulada</b>	<b>(27.674.032)</b>	<b>(7.359.887)</b>	<b>799.998</b>	<b>(34.233.921)</b>
<b>Deterioros</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>236.704.148</b>	<b>(7.359.887)</b>	<b>(6.364.174)</b>	<b>222.980.087</b>

Con fecha 30 de abril de 2010, la Sociedad adquirió al Banco Sabadell un paquete de inmuebles que incluía 378 oficinas bancarias y 159 plazas de aparcamiento, por un precio total, incluyendo los costes asociados a la transacción, de 412.206.728 euros, constituyéndose, mediante un acto sucesivo, un arrendamiento a favor del vendedor (sale & lease back) por un período mínimo de 25 años ampliable por 10 años. Existe una opción de compra que podrá ejercitarse al final del contrato y al valor de mercado de los activos en esa fecha determinado por valoradores independientes. La transacción se realizó al valor razonable de los activos transmitidos, en base a la tasación en esa fecha del experto independiente no vinculado, CB Richard Ellis.

La Sociedad procedió a realizar el reparto del coste por epígrafe contable, de acuerdo con los valores asignados por el experto independiente que ejecutó la tasación de los mismos en la fecha de adquisición.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad enajenó 15 elementos de su cartera de inversiones inmobiliarias por un precio global de venta de 9.684 miles de euros, habiéndose obtenido una plusvalía por dicha venta, que corresponde a la diferencia entre el precio de venta de la operación y el valor neto contable de los activos vendidos así como todos los gastos asociados a la transacción, de 3.016 miles de euros, que se encuentra registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 13.3).

Algunos de estos contratos contemplaban cláusulas de garantía de rentabilidad complementarias. La Sociedad ha estimado el importe a pagar y ha registrado el pasivo correspondiente en "Otros pasivos financieros".

Durante el ejercicio 2015 no se ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicado por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido el asignado por las tasaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad a cierre del ejercicio 2015. Este valor razonable, calculado a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis a 1 de septiembre de 2015, asciende a 361.477 miles de euros (232.082 miles de euros a cierre del ejercicio 2014).

La tasación fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del período proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. De acuerdo con la valoración obtenida, la rentabilidad media inicial es de 5,35 % ("yield").

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existían elementos totalmente amortizados.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 existían restricciones en cuanto a la realización de nuevas inversiones inmobiliarias, salvo que las mismas se correspondan con inversiones para sustituir a las enajenadas o tengan relación con la gestión de las propiedades en cartera de la Sociedad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a inmuebles ubicados por toda la geografía española, cuya distribución, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

	Ejercicio 2015		Ejercicio 2014	
	Oficinas comerciales	Plazas de parking	Oficinas comerciales	Plazas de parking
Cádiz	1		1	-
Málaga	15	1	15	1
Córdoba	1	2	1	2
Huelva	1		1	
Sevilla	4	-	4	-
Resto de Andalucía	1	-	1	-
<b>Andalucía</b>	<b>23</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>3</b>
Aragón	2	-	2	-
Canarias	8	1	8	1
Cantabria	1	-	1	-
Castilla La Mancha	1	-	1	-
León	1	-	1	-
Resto de Castilla y León	2	-	2	-
<b>Castilla y León</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
Barcelona	83	84	83	84
Gerona	9	5	9	5
Lérida	3	-	3	-
Tarragona	4	5	4	5
<b>Cataluña</b>	<b>99</b>	<b>94</b>	<b>99</b>	<b>94</b>
Alicante	12	4	12	4
Castellón	3	2	3	-
Valencia	7	11	7	11
<b>Comunidad Valenciana</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>22</b>	<b>15</b>
Galicia	4	-	4	-
Madrid	24	9	24	9
Murcia	5	-	5	-
País Vasco	7	-	7	-
Principado de Asturias	14	7	17	7
<b>Total Inmuebles</b>	<b>213</b>	<b>129</b>	<b>213</b>	<b>129</b>

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones (superficie bruta alquilable), se distribuye, al cierre de los ejercicios 2015, de la siguiente manera:

	Metros Cuadrados
Oficinas	76.820
Aparcamientos	104
<b>Total</b>	<b>76.924</b>

El 95,39% de las oficinas y plazas de aparcamiento se encuentran ocupadas.

Estos inmuebles constituyen la garantía hipotecaria de la financiación descrita en la Nota 11.

En los ejercicios 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 20.000.576 y 19.647.889 euros (véase Nota 13.1), respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 8.460.539 y 10.504.256 euros, respectivamente.

## **6. Arrendamientos**

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene contratadas con el arrendatario de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos	
Cuotas Mínimas	2015
Menos de un año	19.863.571
Entre uno y cinco años	79.454.284
Más de cinco años	278.089.994
<b>Total</b>	<b>377.407.849</b>

Como se señala en la Nota 5, el único contrato de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad, en su posición de arrendador, al cierre del ejercicio 2015 es el referente a 213 oficinas con 129 plazas de aparcamiento con el Banco de Sabadell. Dicho contrato tiene un periodo obligatorio de 25 años, a partir de abril de 2010, ampliable en 10 años más a instancia de las partes.

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendatario, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

## **7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)**

### ***7.1 Inversiones financieras a largo plazo***

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	2015	2014
Préstamos y partidas a cobrar	2.804.449	2.804.449
<b>Total</b>	<b>2.804.449</b>	<b>2.804.449</b>

El importe de esta cuenta se corresponde con el depósito realizado ante organismos oficiales de las cantidades entregadas como fianzas por parte del arrendatario de los inmuebles pertenecientes a la Sociedad (véase Nota 11.1).

## **7.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

- a) **Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente a deudas por arrendamientos. En el único contrato de arrendamiento que posee la Sociedad se contempla el pago por anticipado de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Adicionalmente, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Dado que la Sociedad mantiene un único cliente considera que el riesgo de crédito es bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo.

- b) **Riesgo de liquidez:** Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

La Sociedad estima que con el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra a lo largo del ejercicio 2015. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

- c) **Riesgo de tipo de interés:** Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 9, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto, neto del efecto fiscal.

- d) **Riesgo fiscal:** Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 3).

En el caso que la Junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

## 8. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que se muestra en el balance. El saldo registrado es por completo de libre disposición al completo.

## 9. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de tipo de interés de ciertos préstamos contratados con entidades bancarias referenciados a tipo de interés variable. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipo de interés.

El 9 de diciembre de 2014 canceló los derivados contratados hasta dicha fecha y destinados a cubrir el riesgo de tipo de interés de los contratos de financiación anteriores, contratando en esa misma fecha unos nuevos derivados de cobertura según el siguiente detalle:

### Ejercicio 2015

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 11)
IRS tipo fijo 0,99%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(1.248.715)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(698.350)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	36.118.655	09/12/2021	(707.011)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	6.521.424	09/12/2021	(128.938)
IRS tipo fijo 1,33%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	52.359.921	09/12/2021	(2.706.182)
<b>Total</b>			<b>166.000.000</b>		<b>(5.489.196)</b>

(1) El importe nominal se cancela al mismo ritmo que lo hace el principal del préstamo recibido (véase nota 11)

### Ejercicio 2014

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 11)
IRS tipo fijo 0,99%	Cobertura de tipo de Interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(1.279.008)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	35.500.000	09/12/2021	(667.088)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de Interés	Variable a Fijo	36.118.655	09/12/2021	(677.063)
IRS tipo fijo 0,68%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	6.521.424	09/12/2021	(122.076)
IRS tipo fijo 1,33%	Cobertura de tipo de Interés	Variable a Fijo	52.359.921	09/12/2021	(2.873.924)
<b>Total</b>			<b>166.000.000</b>		<b>(5.619.158)</b>

(1) El importe nominal se cancela al mismo ritmo que lo hace el principal del préstamo recibido (véase Nota 11)

La Sociedad ha optado por la contabilización de coberturas que permite el Plan General Contable (Véase Nota 4.4.3), designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando, de este modo, las variaciones de flujos por pagos de interés fijando el tipo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia,

la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2015 y 2014, un importe de 5.489 y 5.619 miles de euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, netos de su efecto impositivo.

Según se indica en la nota 4.4.3, se han ajustado las técnicas de valoración que la Sociedad aplica para la obtención del valor razonable de sus derivados para incorporar el ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte en el valor razonable de los derivados.

## **10. Patrimonio neto y fondos propios**

### ***10.1 Capital social***

Al cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 7.497.003 euros, representado por 7.497.003 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad estaba participada al 100% por su Accionista Único, Branch Management S.A.P.I., de C.V.

### ***10.2 Reserva legal***

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad de responsabilidad limitada debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrán exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

Al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal no estaba constituida.

### ***10.3 Prima de emisión***

A 1 de Enero de 2015 la sociedad tenía una reserva por prima de emisión por un importe total de 80.051.034 euros. Esta prima de emisión trae causa de las sucesivas ampliaciones de capital social de la Sociedad inscritas en el Registro Mercantil con fecha 21 de mayo de 2010 y el 6 de noviembre de 2013; que fueron desembolsadas íntegramente por el Accionista Único.

Previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por la LSC, el Accionista Único ha acordado en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 10.800.000 euros.

• 18 de febrero de 2015	5.000.000 euros
• 10 de julio de 2015	4.000.000 euros
• 8 de noviembre de 2015	1.800.000 euros
<b>TOTAL</b>	<b>10.800.000 euros</b>

## 11. Deudas (Largo y Corto Plazo)

### 11.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente (en euros):

#### Ejercicio 2015

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar Derivados (Nota 9)	151.509.890	21.597.067	173.106.957
	-	5.489.196	5.489.196
<b>Total</b>	<b>151.509.890</b>	<b>27.086.063</b>	<b>178.596.153</b>

#### Ejercicio 2014

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar Derivados (Nota 9)	157.995.7834	21.631.238	179.627.021
	-	5.619.158	5.619.158
<b>Total</b>	<b>162.712.164</b>	<b>27.250.396</b>	<b>185.246.179</b>

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Deudas con entidades de crédito	6.589.578	6.589.578	6.589.578	6.589.578	125.151.577	151.509.890
Derivados	-	-	-	-	5.489.196	5.489.196
Otros pasivos financieros	-	18.792.618	-	-	2.804.449	21.597.067
<b>Total</b>	<b>6.589.578</b>	<b>25.382.196</b>	<b>6.589.578</b>	<b>6.598.578</b>	<b>133.445.222</b>	<b>178.596.153</b>

La sociedad firmo dos préstamos sindicados durante el ejercicio 2010 para financiar la adquisición de la cartera de inmuebles realizada en el ejercicio (véase Nota 5). Ambos préstamos sindicados tenían una duración inicial de 8 años a contar desde la fecha de contratación (30 de abril de 2010) y en los mismos se estableció como garantía hipotecaria el conjunto de inmuebles de los que es propietaria la Sociedad.

Sin embargo, con fecha 22 de octubre 2013 la Sociedad procedió a la amortización anticipada del capital vivo de uno de estos dos préstamos y adicionalmente, el 9 de diciembre de 2014 se realizó una novación del préstamo vivo a esa fecha, mediante la cual se incrementó el importe de 148.714 miles de euros a 166.000 miles de euros, se mejoraron las condiciones de tipos de interés y se designó Banco Santander como banco agente, entre otros cambios.

El importe pendiente al 31 de diciembre de 2015 corresponde a la cantidad dispuesta del nuevo préstamo sindicado el cual se presenta neto de los costes de formalización de deudas, las cuales minoran la deuda y son amortizados en el mismo periodo que los préstamos que los han generado. El importe que la Sociedad tenía pendiente de amortizar a 31 de diciembre de 2015 y 2014 ascendía a 1.210 y 1.364 miles de euros,

que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas de la Sociedad, que en opinión de los Administradores al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se cumplen íntegramente.

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento. Del total de dicho importe, una parte, la correspondiente a dos meses de renta, ha sido depositada en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 7). El resto del importe hasta el total se corresponde con la garantía adicional para el pago de Renta, entregada por el Arrendatario, Banco de Sabadell, de acuerdo con lo provisto en el artículo 36.5 de la LAU y que a 31 de diciembre de 2015 asciende a 18.792.618 euros y que deberá ser devuelta en 2018.

El importe referente a los derivados se corresponde con el valor razonable de los derivados contratados por la Sociedad para cubrir la exposición al tipo de interés variable derivado de los préstamos contratados para financiar los activos que posee la Sociedad (véase Nota 9).

#### 11.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente (en euros)

##### Ejercicio 2015

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Créditos, derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	8.084.236	34.755	8.118.991
<b>Total</b>	<b>8.084.236</b>	<b>34.755</b>	<b>8.118.991</b>

##### Ejercicio 2014

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Créditos, derivados y otros	Total
Débitos y partidas a pagar	7.290.276	195.711	7.485.987
<b>Total</b>	<b>7.290.276</b>	<b>195.711</b>	<b>7.485.987</b>

Al cierre del ejercicio 2015, el importe referente a las deudas con entidades de crédito se corresponde con los intereses pendientes de pago de los préstamos contratados por la Sociedad, así como la cuantía del principal a amortizar en el ejercicio 2015.

En cuanto a los créditos, en el ejercicio 2015 se registra el importe de los suplementos de rentas, contratados con los compradores de los inmuebles para complementar su rentabilidad, a satisfacer durante el ejercicio 2016.



**11.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa (en euros).

	2015
	Días
Período medio de pago a proveedores	42,75
Ratío de operaciones pagadas	40,55
Ratío de operaciones pendientes de pago	69,20
	Im porte
Total pagos realizados	888.314,63
Total pagos pendientes	73.846,34

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Período medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

**12. Administraciones Públicas y situación fiscal**

**12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	31.12.2015	31.12.2014
Hacienda Pública devolución de I. Sociedad	-	287.276
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	173	8.840
Hacienda Pública acreedora por IVA	-23.583	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones	-4.929	-
Hacienda Pública deudora por IVA/IGIC	868	1.553
<b>Total</b>	<b>-27.471</b>	<b>297.669</b>

### 12.2 Conciliación resultado contable y base Imponible fiscal

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	5.204.928	-13.687.515
Rentas SOCIMI no sometidas a tributación		-9.041.618
Gastos financieros imputables a la actividad SOCIMI		25.766.737
Actualización monetaria	0,00	-8.142
Amortización no deducible	0	10.286
Rentas sometidas a tributación	5.204.928	3.039.748

La información del ejercicio 2014 muestra las rentas que quedaron sometidas a tributación en el régimen general por no haber cumplido los requisitos de SOCIMI.

La totalidad de las rentas de 2015 cumplen los requisitos para estar bajo en régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0.

### 12.3 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente (en euros):

	2015	2014
Impuesto corriente	0	911.924
Variación del Impuesto Diferido		
- Bases Imponibles negativas	0	-
- Gasto por Amortización	0	747.106
- Gasto ampliación capital (ejercicios anteriores)	0	-
<b>Total Gasto por Impuesto</b>	<b>0</b>	<b>1.659.030</b>

#### 12.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación 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. Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

#### 12.5. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012.

La información requerida por la normativa en vigor se incluye dentro del Anexo adjunto a esta memoria de la que forma parte.

### 13. Ingresos y gastos

#### 13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El total del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 se desglosa por actividad como sigue:

	2015	2014
Ingresos por alquileres (ventas)	19.332.160	18.903.302
Prestación de servicios	668.416	744.587
<b>Total</b>	<b>20.000.576</b>	<b>19.647.889</b>

El desglose, por zona geográfica, de las ventas de la Sociedad es el siguiente:

Comunidad Autónoma	2015	2014
Andalucía	2.036.849	2.030.856
Aragón	232.292	226.075
Canarias	555.581	540.710
Cantabria	62.478	60.806
Castilla La Mancha	120.207	116.989
Castilla y León	605.925	590.948
Cataluña	5.719.215	5.585.213
Comunidad Valenciana	1.244.990	1.176.423
Galicia	822.370	800.358
Madrid	4.413.925	4.289.936
Murcia	663.224	702.653
País Vasco	1.444.431	1.405.770
Principado de Asturias	1.410.673	1.376.565
<b>Total</b>	<b>19.332.160</b>	<b>18.903.302</b>

#### 13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	2015	2014
Servicios de profesionales independientes	480.040	2.128.512
Servicios bancarios	41.243	8.060
Otros servicios	5.748	438
<b>Total</b>	<b>527.031</b>	<b>2.137.010</b>

El importe correspondiente a la cuenta de servicios de profesionales independientes se corresponde, fundamentalmente, con los honorarios facturados por Moor Park Capital Partners LLP y otros asesores externos por la prestación de determinados servicios de gestión relacionados con la Sociedad, al no tener esta personal propio, así como con los gastos derivados de notarios, asesores, etc.

### 13.3 Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El saldo de la cuenta "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de los ejercicios 2015 y 2014, presenta la siguiente composición (en euros):

	2015	2014
Plusvalía por enajenaciones de Inmovilizado (véase Nota 5)	-	3.016.355
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.016.355</b>

### 13.4 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (euros):

	2015		2014	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	-	6.335.240	-	25.790.346

El desglose de los gastos financieros del ejercicio es como sigue:

	2015	2014
Intereses de préstamos	4.615.180	5.626.727
Intereses por derivados	1.557.844	3.574.322
Gastos financieros por ruptura de derivados		13.141.250
Intereses por gastos de formalización	154.107	3.098.293
Intereses refinanciación		286.276
Otros gastos financieros	8.109	63.478
<b>Total</b>	<b>6.335.240</b>	<b>25.790.346</b>

## 14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 14.1 Operaciones con vinculadas

No se han realizado operaciones con entidades vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2014, ni existe ningún importe a cobrar o pagar a entidades vinculadas.

#### **14.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha pagado ninguna cantidad por ningún concepto a su Órgano de Administración. Tampoco ha concedido ningún anticipo o crédito ni ha contraído obligación alguna por pensiones y seguros de vida respecto a dicho Órgano de Administración.

Asimismo, durante ambos ejercicios las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los administradores.

Los tres administradores de la Compañía son varones.

#### **15. Otra información**

##### **15.1 Personal**

Durante el ejercicio 2014 la sociedad no ha tenido empleados. Los gastos del ejercicio 2014 se corresponde con el salario de un único trabajador que estuvo trabajando en la Sociedad desde el mes de abril de 2014 hasta el mes de Septiembre de 2014. El coste de la seguridad social ascendió a 5.712 euros.

##### **15.2 Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	25.000	25.000
Total Servicios	25.000	25.000

No se han devengado gastos por otros servicios.

##### **15.3 Garantías**

Durante los ejercicios 2015 y 2014 no se han prestado avales por parte de la Sociedad, ni se han prestado garantías adicionales a las hipotecarias derivadas de los contratos de financiación.

#### **16. Hechos posteriores al cierre**

En el mes de marzo de 2016, la sociedad ha iniciado el proceso de salida al Mercado Alternativo Bursátil.

A la fecha de formulación de este informe la sociedad cuenta con un asesor registrado que se ocupará de asistir tanto en el proceso de salida al mercado como en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la misma. La compañía ya ha mantenido una reunión con los representantes del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) presentando la operación y estableciendo un calendario estimado que se prevé concluya en el mes de Julio de 2016.

**Anexo I Información relativa a la Sociedad ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	En 2015, se han distribuido 10.800.000 euros como devolución de prima de emisión
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	18/02/2015; 10/07/2015; 8/11/2015
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	30/Abril/2010
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Ver Anexo II
i) 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. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

## Anexo II Identificación de Activos

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
3711	Pl. Octavià,6	8190	Sant Cugat del Valès	Barcelona	715,01	2	1.863.392
3712	Pl. Francesc Layret,3. (C/San Martí,57)	8290	Cerdanyola del Valès	Barcelona	539,04	27	1.553.346
3715	Anselm Clavé, 35.	8940	Cornelà de Llobregat	Barcelona	554,55	0	958.197
3718	Pas. Llorenç Serra, 5-7	8922	Santa Coloma de Gramane	Barcelona	380,14	0	947.643
3719	Av. V.Montserrat, 122.	8820	Fra de Llobregat (E)	Barcelona	434,78	0	394.740
3720	Major, 15-17.	8110	Montcada i Reixac	Barcelona	227,03	0	330.184
3721	Av. Barcelona, 21.	8191	Rubi	Barcelona	430,6	10	709.130
3722	Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatge,1)	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	569,23	0	559.927
3727	Rbla., 3.	8130	Santa Perpètua de Mogodè	Barcelona	215,8	0	294.773
3731	Av. Pl Margal, 84	8140	Caldes de Montbui	Barcelona	350,75	0	513.762
3732	Mossèn J.Verdaguer, 146	8923	Santa Coloma de Gramane	Barcelona	339,64	0	473.313
3733	Av. de Matadepera, 46(cant.Urgel,2)	8207	Sabadell	Barcelona	500,05	0	1.246.992
3734	Av. Jaume I, 319	8226	Terrassa	Barcelona	998,87	5	1.224.315
3735	Joan Prim,36 - (C/Tarafa,29)	8400	Granollers	Barcelona	867,72	10	1.970.305
3736	SLMquei,cantonada Sta.Teresa (15)	8120	Llagosta (La)	Barcelona	181,27	0	223.375
3737	Pl. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller, s/n)	8440	Cardedeu	Barcelona	247,63	0	318.700
3738	Av. de la Generalitat, 68	8210	Barberà del Valès	Barcelona	528,69	0	555.819
3739	Av. Onze de Setembre, 2.	8170	Montornès del Valès	Barcelona	189,9	0	308.646
3740	Ctra.de Cornelà,67 -(C/Llucell,46)	8950	Esplugues de Llobregat	Barcelona	331,15	0	430.793
3742	Puig i Cadafalch, 190-192	8303	Mataró	Barcelona	174,99	0	244.411
3749	Rossend Arús, 7. (Josep Frats,3)	8901	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	763,46	5	999.361
3752	Pas. Fabra i Puig, 56-Bjs.1 Y 2	8030	Barcelona	Barcelona	261,75	0	1.149.767
3754	Ctra.de Castellar,7 (Entrada n.25 Soler)	8222	Terrassa	Barcelona	696,38	6	1.046.181
3758	Barcelona, 19	8320	Masnou (E)	Barcelona	230,2	0	476.549
3759	De la Paça, Cantonada E.Granados	8330	Premià de Mar	Barcelona	287,29	0	549.608
3762	Pl.de la Vila,17-(Av.Catalunya,56)	8930	Sant Adrià de Besòs	Barcelona	404,34	0	621.665
3765	Pl.Anselm Clavé, s/n	8740	Sant Andreu de la Barca	Barcelona	286,25	0	344.419
3767	Ctra. Colblanc, 5	8903	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	469,17	0	776.199
3768	Gustavo Adolfo Bécquer, 115-B	8206	Sabadell	Barcelona	248,6	0	387.256
3769	Alfons XII, 71-73.	8912	Badalona	Barcelona	279,64	0	438.798
3770	Pas. Maragall, 156.	8027	Barcelona	Barcelona	234,57	0	659.879
3773	Av. Rovira i Virgili, 5	43002	Tarragona	Tarragona	1011,25	0	3.577.264
3776	Barcelona, 80.	8105	Sant Fost de Campsentelles	Barcelona	203,73	0	216.142
3777	Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebán)	17820	Banyoles	Gerona	341,89	0	241.096
3779	Av. Angel Safent, 121.	8224	Terrassa	Barcelona	205,46	0	272.513
3790	Mn.Jaume Soler,23	8940	Cornelà de Llobregat	Barcelona	259,87	0	344.227
3793	Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31)	17220	Sant Feliu de Guíxols	Gerona	185,67	0	318.647
3796	Rbla., 184 (cant.Duran i Sors)	8201	Sabadell	Barcelona	230,05	5	1.164.298
3799	Francesc Layret, 144.	8911	Badalona	Barcelona	144,22	0	365.741
3804	Francesc Macià, 3 baixos	17190	Salt	Gerona	220	0	273.586
3805	Pas. Verdaguer, 119 - (C/Lleida,2)	8700	Iguatada	Barcelona	250,08	0	437.915
3812	Pl.de l'Ajuntament, 5.	8830	Sant Boi de Llobregat	Barcelona	476,08	0	546.636
3814	Anselm Clavé, 27-29.	8902	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	199,73	0	222.584
3818	Av. Josep Tarradellas, 69.(Entenza,218)	8029	Barcelona	Barcelona	364,86	0	851.197
3820	Joan Maragall, 51	17002	Girona	Gerona	243,6	0	1.927.541
3821	Av. Federico Soto, 13	3003	Alicante/Alacant	Alicante	596,81	0	2.572.597

Codigo	Direccion	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
3823	Av. de la Generalitat, 48(Velázquez,2)	8780	Palteja	Barcelona	490,55	0	387.256
3831	Via Massagué, 105	8201	Sabadell	Barcelona	401,35	0	801.959
3834	Tarragona, 3.	12003	Castellón de la Plana	Castellón	183,05	0	327.146
3839	Pt.Circular,6-(Av.Constitución,13)	30008	Murcia	Murcia	376,94	0	2.398.760
3840	Gabriel Miró, 12	3201	Eche/Eix	Alicante	450	0	1.312.082
3844	Rambla de Sant Josep, 75	8002	Barcelona	Barcelona	493,43	0	3.746.222
3846	Príncipe de Viana,72	25008	Lleida	Lérida	309,26	0	567.883
3851	Getafe, 2	28912	Leganés	Madrid	252,7	0	953.810
3856	Mayor, 73	12520	Nules	Castellón	180,6	0	206.301
3859	Pas. Pedro Simón Abril, 2	2003	Albacete	Albacete	971,1	0	1.289.466
3860	Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2)	12550	Almazorra/Almassora	Castellón	340,85	0	266.039
3861	Av. Palma de Mallorca, 21, esquina Guela	29620	Torremolinos	Málaga	215,93	0	795.709
3870	Av. del País Valencià, 48.	3801	Alicoy/Alcol	Alicante	535,8	2	755.576
3876	Av. Constitucion, 65	3400	Vilena	Alicante	284,83	0	355.597
3879	Manuel Domínguez Margarit, 1	3690	San Vicente del Raspeig	Alicante	217,55	0	315.146
3881	Leon y Castillo, 324-326	35007	Palmas de Gran Canaria (L	Las Palmas	694,41	0	1.131.940
3883	Padre Manjón, 6-8	3600	Elda	Alicante	255,76	0	370.579
3886	Toledo, 16	28901	Getafe	Madrid	444,54	0	1.150.077
3889	Enrique Larreta, 12.	28036	Madrid	Madrid	369,84	0	1.482.763
3893	Padilla, 238	8013	Barcelona	Barcelona	604,19	0	1.070.149
3899	Jose Laguarda,18	41003	Sevilla	Sevilla	192,16	0	601.084
3901	Av. Daniel Gál,20	46870	Ontinyent/Onteniente	Valencia	336,72	0	660.286
3902	Ramón y Cajal,5	46900	Torrent	Valencia	308,46	0	656.821
3903	Pas. de la Sort,23	43830	Torrederbarra	Tarragona	214,69	0	318.500
3907	Av.Sant Narcis, 96	17005	Girona	Gerona	232,85	0	279.970
3910	Ctra. de Vic,2	8272	Sant Fruitós de Bages	Barcelona	201,8	0	193.863
3911	Arquitecte Serri,23	8005	Barcelona	Barcelona	197,36	0	464.160
3913	Ctra.Montcada-Esq.c/Vinyals	8221	Terrassa	Barcelona	299,16	0	745.089
3918	Av. Marqués de Castelbajal,79	8980	Sant Feliu de Llobregat	Barcelona	233,67	0	260.999
3920	Ctra. Barcelona,144-148	8205	Sabadell	Barcelona	180,85	0	401.698
3924	Calders, 83	8203	Sabadell	Barcelona	123,31	0	243.828
3933	Avila, 90 - cantonada Pere IV, 90	8018	Barcelona	Barcelona	132	0	296.523
3936	Av. Manuel Moreno, 8.	8339	Vilassar de Dalt	Barcelona	168,77	0	136.510
3937	Caspe, 1 / Fatas 2, 1	22002	Huesca	Huesca	340,22	0	351.803
3938	Av. Mare de Deu de Montserrat, 220.	8041	Barcelona	Barcelona	188,01	0	324.528
3939	Colon, 26.	36201	Vigo	Pontevedra	541,19	0	4.018.937
3940	Pt.de la Vila, 9	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	541,6	0	578.477
3947	Camí Nou, 116	46910	Benetússer	Valencia	328,32	0	248.885
3954	Av. Manuel Girona, 24	8860	Castelldefels	Barcelona	212,27	0	272.777
3956	Escultor Fco.Salzedo,22-1A.(Pl.S.Ginés)	30169	Murcia	Murcia	233	0	193.861
3977	Nou de Sant Pere, 39-41	8221	Terrassa	Barcelona	906,93	0	1.252.804
3985	Sicília, 292.	8013	Barcelona	Barcelona	622,16	0	1.464.056
3995	Nou de Sant Pere, 39 - 1	8221	Terrassa	Barcelona	163,37	0	93.228
4333	Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52)	8221	Terrassa	Barcelona	0	6	64.543
4338	Alcalá, 395. - Gamur,2 - Plazas 8 y 9.	28027	Madrid	Madrid	0	2	44.206
4357	Ctra.Montcada/Carrer Vinyals 159-167	8221	Terrassa	Barcelona	0	2	21.514



Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
5260	Navas de Tolosa, 325.	8026	Barcelona	Barcelona	283,95	0	331.543
5261	Av. del Ejército, 1.	28500	Arganda del Rey	Madrid	258,76	2	723.450
5262	Av. Badajoz, 22 local 1B	28027	Madrid	Madrid	170,5	0	593.600
5266	Av. Tarragona, 37-41	8340	Viafranca del Penedès	Barcelona	232,5	0	394.427
5267	C.Cial. Colón, C-14 Y C15, Playa de Amèrik	38640	Arona	a.Cruz Teneri	150,31	0	694.533
5268	Voita, 54. cantonada c/Arquimedes, 221.	8224	Terrassa	Barcelona	176	0	372.913
5270	Av. General, 37.(Jerez de Cabateros,2)	28042	Madrid	Madrid	137	0	427.651
5274	Padró, 31.	8690	Santa Coloma de Cervelló	Barcelona	158,39	0	160.599
5283	Clave, s/n (Anselm Clave, 3) pl. n° 15	8211	Castejar del Valès	Barcelona	0	1	7.171
5974	Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2)	3660	Novelda	Alicante	317,93	0	213.443
6463	Clot, 42-44 (esq. Coronel Sanfeñu,1)	8018	Barcelona	Barcelona	156,71	0	397.851
6707	La Cárara, 45/José Cueto, 2	33401	Avilés	Asturias	1096,63	4	2.574.522
6814	Marqués de Zenete, 12 (Salas Quiroga, 8	46007	Valencia	Valencia	90,08	0	170.207
6816	Alameda Principal, 51(Trinidad Grund)	29001	Málaga	Málaga	525,99	0	1.671.483
6817	Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R.Gomez	29601	Marbella	Málaga	542,21	1	2.119.917
6820	Av. Mediterráneo, 22	28007	Madrid	Madrid	359,63	0	1.500.526
6824	Av. Alcalde Clemente Díaz, 4	29640	Fuengirola	Málaga	583,24	0	918.219
6848	Major, 11-13	46980	Paterna	Valencia	250,95	0	461.401
6924	Mossen Jacint Verdaguer, 84-86.	8970	Sant Joan Despl	Barcelona	322,1	0	351.389
6928	Pl. Santa Ana, 2	5001	Aviña	Ávila	236,14	0	373.206
7485	Pl. de la piña, 7	28340	Valdemoro	Madrid	329,1	0	651.597
7687	Plaza San Jaime, 3	28031	Madrid	Madrid	152,00	0	365.839
7840	Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger Flor)	8812	Sant Pere de Ribes	Barcelona	208,56	0	222.648
7879	Vivald/Ruperto Chapí, 3 - PK n°9	3580	Alfàs del Pi (f)	Alicante	0	1	8.048
7889	Av.Camí del Mas,2A,2B/Rd.Sta.Juñta,1	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	493,81	0	808.553
7890	Av.Camí del Mas - PK n° 11-12-13	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	0	3	35.857
7986	Clot, 42-44 - FK n°39	8018	Barcelona	Barcelona	0	1	15.441
8053	Rda. Europa, 533-535 lc 3 canl.Edmrburg	8208	Sabadell	Barcelona	180,02	0	301.199
8256	Av. del Pantio, 18 (La Huerta IV)	28820	Costada	Madrid	250,1	0	473.792
8301	Av. Pau Picasso, 52 / Av. del Maresme	8940	Cornetà de Llobregat	Barcelona	361,83	0	592.609
8362	Canónigo, 86	41700	Dos Hermanas	Sevilla	248,69	0	369.862
8370	Caspe, 141	8013	Barcelona	Barcelona	258	0	725.677
8373	Duque de Sexto, 9 (San Roque,9)	28110	Algete	Madrid	538,39	0	757.023
8416	Av. Gaudí, 28, esc. D, local 1	8100	Mollet del Vallès	Barcelona	143,73	0	172.114
8569	Av. Clemente Díaz, 4-Edif.Tres Coronas	29640	Fuengirola	Málaga	206,9	0	461.062
8604	Marqués de Zenete, 12	46007	Valencia	Valencia	98,1	0	185.008
8636	Alameda de Urquijo, 23 / Elcano	48008	Bilbao	Vizcaya	1009,63	0	4.593.447
8654	Pl. Camp de les Peces, 1-2	8150	Parets del Vallès	Barcelona	220,45	0	294.027
8766	Ctra. de Alicante A Ocaña,39	3007	Alicante/Alacant	Alicante	185	0	325.893
8891	Av. del Mar, Local n°5-1 Costa Teguiße	35509	Teguiße	Las Palmas	180,84	0	562.318
9113	Cavallers, 1 (Edif.Central)(Valls, 25)	17200	Palafrugel	Gerona	419,04	4	676.951
9262	C.Cial. la Esquina de Puerto Rey	4620	Vera	Almería	354,52	0	590.014
9263	Sta. Eugenia, 86 + plaza parking n° 6	17005	Gerona	Gerona	274,2	1	528.735
9269	Av. Canarias, 154 - Vecindario	35110	Santa Lucía de Tirajana	Las Palmas	206,44	0	393.781
9272	Pofig. 23, C, Local 4 / Av. Mediterraneo	3130	Santa Pola	Alicante	257,53	0	324.544
9307	Fray Juan de Zumárraga, 13	48200	Durango	Vizcaya	298,85	0	687.496

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
9312	Jovelanos, 8 / Enrique Canga, 43	33206	Gijón	Asturias	1516,05	0	3.770.488
9315	Av. Pablo Iglesias, 13	33205	Gijón	Asturias	241,37	0	584.268
9318	Av. de la Constitución, 43	33208	Gijón	Asturias	264,84	0	621.525
9330	Pl. San Marcelo, 4 / P'olos Regueral	24002	León	León	1377,71	0	4.473.627
9344	Manuel Llana, 18	33600	Meres	Asturias	989,07	0	841.701
9346	El Regueral, 15	33710	Navia	Asturias	164,16	0	190.979
9347	Juan XXII, 26	32003	Ourense	Ourense	491,63	0	1.009.773
9373	San Fernando, 72	39010	Sanlúcar	Cantabria	300,74	0	672.787
9397	Alameda, 12	33770	Vegadeo	Asturias	192,84	0	177.074
9409	Pl. Sara Suárez Solís, 3	33211	Gijón	Asturias	156,31	0	315.542
9418	Coso, 67	50001	Zaragoza	Zaragoza	498,78	0	2.344.601
9421	Pl. Evaristo San Miguel, 10	33202	Gijón	Asturias	185,51	0	817.046
10132	Pl. del Carme, 5-11	25300	Tàrraga	Lérida	226,2	0	304.448
10170	Av. País Valencià, 12-14 Ed. Centro	3580	Alicante del P (I)	Alicante	0	1	7.564
10344	Verge del Pilar/Pl. Catalunya	8650	Sallent	Barcelona	172,22	0	165.237
10422	Mártires, nº 23	28660	Boadilla del Monte	Madrid	107,16	0	315.715
10550	Pl. Josep Umbert Ventura, nº 1	8182	Sant Feliu de Codines	Barcelona	142,35	0	186.456
10566	Costa Brava, 109	17411	Vidreres	Gerona	251,95	0	248.105
10617	Ctra. Montcada/C.Ramón I Cajal, 159-161	8222	Terrassa	Barcelona	195,37	0	308.370
10636	Av. Carabanchel Alto, s/n, Edif. Madroños 3	28054	Madrid	Madrid	128,97	2	380.593
10813	Marqués Caldes de Montbui, 42	17003	Girona	Gerona	140,4	0	228.396
10864	Velázquez, 50	28001	Madrid	Madrid	1783,07	0	14.631.226
10891	Vitoria, 9-11	9004	Burgos	Burgos	259,57	0	2.568.085
10927	San Mateo 31-33	3012	Alicante/Alacant	Alicante	208,85	0	317.637
10933	Pas. de les Germanes, 46	46700	Gandia	Valencia	1102,14	11	2.365.644
10944	Pl. Santa Isabel, 5	30004	Murcia	Murcia	904,65	0	4.471.580
10947	San Andrés, 3	30005	Murcia	Murcia	165,91	0	481.366
10982	Sta. María, 9	11402	Jerez de la Frontera	Cádiz	734,28	0	712.635
10976	Av. Eduardo Dato 97	41005	Sevilla	Sevilla	310,64	0	2.159.663
10977	Rda. De Capuchinos 1	41009	Sevilla	Sevilla	274,26	0	640.078
10985	Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nucleo"	29004	Málaga	Málaga	200,72	0	170.476
10986	Juan Sebastian Ecano 193	29017	Málaga	Málaga	273,59	0	539.787
10989	Pl. Bailén, 8	29009	Málaga	Málaga	387,64	0	899.203
10990	Av. Montemar Av. Carlota Alessandri 35	29620	Torreón	Málaga	356,87	0	576.327
10991	Pl. Costa del Sol S/N ( Ci Hoyo 2 )	29620	Torreón	Málaga	746,88	0	1.070.943
10992	Santa Marta 8	29006	Málaga	Málaga	246,29	0	958.280
10995	Av. De Velazquez 79-81	29004	Málaga	Málaga	545,79	0	1.714.412
10996	Av. Benyamina S/N	29620	Torreón	Málaga	389,56	0	624.289
10998	Av. Condes De San Isidro 6	29640	Fuengirola	Málaga	496,54	0	1.228.933
11016	Infante Don Fernando 28	29200	Antequera	Málaga	176,68	0	353.344
11019	Rda. de los Tejares 32	14001	Córdoba	Córdoba	393,99	2	2.297.890
11023	Vazquez Lopez 9	21001	Huelva	Huelva	381,81	0	898.877
11034	Av. de la Libertad, 25	20004	Donostia-San Sebastián	Gipúzcoa	891,46	0	5.142.638
11035	Bidebarrieta 7	20600	Eibar	Gipúzcoa	254,6	0	744.324
11036	Ps/Colon 27(Luis Mariano, 8)	20302	Irun	Gipúzcoa	280,77	0	878.442
11038	General Alava 17-19	1005	Vitoria-Gasteiz	Álava	1061,11	0	5.384.949

Codigo	Direccion	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor Contable
11047	Isaac Lopez Mendizabal 4	20400	Tolosa	Gul'uzcoa	249,58	0	280.690
11053	Pofcarpo Sanz 3	36202	Vigo	Pontevedra	956,81	0	3.373.150
11055	Progreso 10	27001	Lugo	Lugo	351,72	0	1.098.716
11060	La Marina,17	38002	Santa Cruz de Tenerife	a.Cruz Teneri	746,61	1	1.349.398
11061	Obispo Rey Redondo 35	38201	San Cristóbal de la Laguna	Cruz Teneri	372,12	0	595.561
11066	Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N	35100	San Bartolomé de Tirajana	Las Palmas	251,09	0	694.595
11067	Av. Mesa Y Lopez 45-47 A B/L	35010	Palmas de Gran Canaria (L	Las Palmas	80,63	0	246.167
11749	Sagunto, N° 2	28223	Pozuelo de Alarcón	Madrid	293,39	0	840.328
11779	Cataluña, N° 226	8029	Barcelona	Barcelona	336,74	0	778.177
11871	Valencia, 249	8007	Barcelona	Barcelona	240,19	0	2.809.565
11917	Av. Miquel Barceló, 23	43730	Falset	Tarragona	171,8	0	162.907
11935	Molí, 26-36, Local 112	8950	Esplugues de l'obregat	Barcelona	215	0	301.189
12004	La Corredera, 28	30800	Lorca	Murcia	315,14	0	572.693
12067	Av. Artesa, 14	25001	Lleida	Lérida	269,34	0	358.570
12096	Uria, 66	33800	Cangas del Narcea	Asturias	229,06	0	240.635
12097	Fuertes Acevedo, 96	33006	Oviedo	Asturias	322,89	0	531.527
12157	Laguna Del Marquesado, 19 - V'Elaverte	28021	Madrid	Madrid	292,69	3	611.143
12215	Ctra. Montcada/C.R i Cajal,159 (FK 135)	8222	Terrassa	Barcelona	0	1	7.171
12260	Rambla Nova, 103 parking	43001	Tarragona	Tarragona	0	5	65.572
12621	Orense, 17	28020	Madrid	Madrid	475,93	0	4.255.884
12623	Juan Bravo,51	28006	Madrid	Madrid	531,05	0	3.735.817
12627	Sor Angela de la Cruz, 11	28020	Madrid	Madrid	650,06	0	5.671.087
12633	Clara del Rey,36	28002	Madrid	Madrid	388,68	0	1.890.030
12634	Alberto Alcocer,18	28036	Madrid	Madrid	305,29	0	2.357.638
12638	Asturias, 10	33004	Oviedo	Asturias	503,36	3	2.893.871
12640	Alvarez Garaya,12	33206	Gijón	Asturias	496,28	0	1.722.319
12641	Almagro, 11	28010	Madrid	Madrid	711,89	0	4.698.612
12642	Pas. de la Habana,48	28038	Madrid	Madrid	519,01	0	3.613.827
12693	Fdez. Ladreda/Angel Cañedo,10	33011	Oviedo	Asturias	248,76	0	376.761
							215.654.172

## **ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.U**

**Informe de Gestión correspondiente  
al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2015**

En el ejercicio 2015, la compañía ha contado con los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito con el Banco de Sabadell, que han ascendido a 19.332.160 € por la parte de alquiler de los locales y a 668.416 € por la repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, otros Impuestos Municipales e Impuesto de Actividades Económicas que según el contrato de alquiler son a cargo del arrendatario.

Los riesgos del negocio que se podrían concretar en riesgos de crédito por parte del arrendador, riesgos de liquidez para hacer frente a compromisos de pago de la actividad y riesgos de tipo de interés se encuentran debidamente cubiertos por la naturaleza del contrato de arrendamiento con el Banco de Sabadell, el análisis de flujos de tesorería efectuado por la empresa y la utilización de un instrumento de cobertura para eliminar la exposición a las variaciones de los tipos de interés.

El período medio de pago a proveedores ha sido en el ejercicio de 43 días. Se está llevando a cabo un análisis de los flujos de autorización de los pagos al objeto de reducirlo en el tiempo necesario para cumplir con el procedimiento y poder aproximarse al período de 30 días marcado por la normativa legal.

En el ejercicio 2016 y siguientes la Sociedad espera continuar con la explotación de sus activos en régimen de arrendamiento completándose en dicho ejercicio el proceso de salida de la compañía al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

En el momento de formular las Cuentas Anuales ya se ha iniciado dicho proceso que se espera concluir en el mes de Julio.

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo ni ha efectuado en el ejercicio 2015 ninguna operación con participaciones propias.

La sociedad no posee ni ha realizado operaciones con acciones propias.