

**ISC Fresh Water
Investment SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 29 de septiembre de 2014 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Por lo tanto, durante el ejercicio 2019, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del régimen SOCIMI representa uno de los aspectos relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI.

Hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que la memoria del ejercicio 2019 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas) situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 186.330 miles de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- Los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- Tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, Valor residual del activo al final del período de proyección, y
- Tasa de salida "exit yield".

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, hemos analizado y concluido sobre:

- La razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- Los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y
- La tasa de descuento utilizada comparándola con las tasas medias utilizadas en el mercado.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 4.1 y 5 de las cuentas anuales del ejercicio.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 16 Hechos posteriores de las cuentas anuales, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.142

26 de mayo de 2020

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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

**ISC Fresh Water
Investment SOCIMI, S.A.**

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

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	186.330.386	193.656.302	FONDOS PROPIOS-			
Terrenos		73.706.254	73.706.254	Capital	Nota 10	7.497.003	7.497.003
Construcciones		112.624.132	119.950.048	Capital escriturado		7.497.003	7.497.003
Inversiones empresas Grupo		30.356.913	32.151.196	Prima de emisión		54.251.034	54.251.034
Upstream Loan	Nota 7.1	28.238.341	30.707.200	Reservas		1.410.956	990.187
Intereses Upstream Loan		2.118.572	1.443.996	Otras reservas		1.410.956	990.187
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.2	2.799.777	2.799.777	Resultados de ejercicios anteriores		(41.223.438)	(42.568.186)
Otros activos financieros		2.799.777	2.799.777	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(41.223.438)	(42.568.186)
				Aportaciones de socios		1.000.000	1.000.000
				Resultado del ejercicio		10.091.841	8.927.582
				Dividendo a cuenta		(4.560.775)	(6.428.061)
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-			
				Operaciones de cobertura	Nota 9	(1.843.512)	(1.734.677)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.400.753	4.405.532	Deudas a largo plazo	Nota 11.1	183.635.385	196.729.412
Deudores varios		176.944	176.944	Deudas con entidades de crédito		169.595.791	182.798.653
		176.944	176.944	Derivados	Nota 9	1.843.512	1.734.677
				Otros pasivos financieros		12.196.082	12.196.082
Inversiones en empresas del grupo a corto plazo				PASIVO CORRIENTE			
Préstamo empresas del grupo	Nota 7.1	2.654.084	1.353.593	Deudas a corto plazo	Nota 11.2	14.457.712	14.368.513
Intereses empresas del grupo		2.468.859	1.292.800	Deudas con entidades de crédito		14.457.712	14.246.409
Inversiones financieras a corto plazo		185.225	60.793				
Otros activos financieros		1.107	201.107				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.107	201.107				
Otras Cuentas Bancarias	Nota 8	2.568.618	2.673.888	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		171.622	122.104
		2.568.618	2.673.888	Acreeedores varios		128.275	87.921
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	43.347	34.184
TOTAL ACTIVO		224.887.829	233.012.807	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		224.887.829	233.012.807

Las notas explicativas 1 a 16 forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas	31/12/2019	31/12/2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	22.085.891	21.668.850
Ventas		21.350.153	20.971.139
Prestación de servicios		735.738	697.710
Otros gastos de explotación		(1.318.695)	(1.817.027)
Servicios exteriores	Nota 13.2	(581.030)	(1.123.124)
Tributos		(737.665)	(693.903)
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(7.325.916)	(7.325.916)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		13.441.280	12.525.907
Ingresos financieros	Nota 13.3	877.752	896.000
De valores negociables y otros instrumentos financieros		877.752	896.000
- De Empresas del grupo		877.752	896.000
Gastos financieros	Nota 13.3	(4.227.191)	(4.494.325)
Por deudas con terceros		(4.227.191)	(4.494.325)
RESULTADO FINANCIERO		(3.349.439)	(3.598.325)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.091.841	8.927.582
Impuestos sobre beneficios	Nota 12.2	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.091.841	8.927.582

Las notas explicativas 1 a 16 forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2019

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas	Ejercicio 31/12/2019	Ejercicio 31/12/2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		10.091.841	8.927.582
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo		(1.136.585)	(1.722.042)
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(1.136.585)	(1.722.042)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13.3	1.027.750	1.060.495
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		1.027.750	1.060.495
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		9.983.004	8.266.035

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019
(En Euros)

	Capital	Prima de asunción	Reservas	Otras aportaciones de socios	Dividendos	Resultados de ejercicio anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	7.497.003	54.251.034	990.187	1.000.000	-	(41.377.730)	(1.210.456)	(1.073.129)	20.076.909
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	8.927.582	(661.547)	8.266.035
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	(1.210.456)	1.210.456	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	(6.428.061)	-	-	-	(6.428.061)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	(6.428.061)	-	-	-	(6.428.061)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	7.497.003	54.251.034	990.187	1.000.000	(6.428.061)	(42.588.186)	8.927.582	(1.734.677)	21.914.882
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	10.091.841	(108.835)	9.983.006
Operaciones con accionistas	-	-	420.769	-	7.142.065	1.364.748	(8.927.582)	-	-
- Aplicación del resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	(714.004)	-	-	-	(714.004)
- Dividendo complementario	-	-	-	-	(4.560.775)	-	-	-	(4.560.775)
- Dividendo a cuenta	-	-	-	-	(4.560.775)	-	-	-	(4.560.775)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019	7.497.003	54.251.034	1.410.956	1.000.000	(4.560.775)	(41.223.438)	10.091.841	(1.843.512)	26.623.110

Las notas explicativas 1 a 16 forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019

ISC FRESH WATER INVESTMENT, SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2019
(Euros)

	Notas	Ejercicio 31/12/2019	Ejercicio 31/12/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		16.868.268	15.353.083
Resultado del ejercicio antes de impuestos		10.091.841	8.927.582
Ajustes al resultado:		10.675.355	10.924.241
- Amortización del inmovilizado	Nota 5	7.325.916	7.325.916
- Ingresos financieros	Nota 13.3	(877.752)	(896.000)
- Gastos financieros	Nota 13.3	4.227.191	4.494.325
Cambios en el capital corriente		49.518	55.700
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	64.267
- Acreedores y otras cuentas a pagar		49.518	(8.568)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.948.446)	(4.554.439)
- Pagos de intereses		(4.227.191)	(4.353.332)
- Cobros de intereses		78.745	-
- Otros cobros (pagos)		200.000	(201.107)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		1.292.800	-
Cobros por desinversiones		1.292.800	-
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 7.1	1.292.800	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(18.266.338)	(19.214.061)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(12.991.559)	(12.786.000)
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(12.991.559)	(12.786.000)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(5.274.779)	(6.428.061)
- Dividendos		(5.274.779)	(6.428.061)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(105.270)	(3.860.978)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.673.888	6.534.866
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.568.618	2.673.888

Las Notas explicativas 1 a 16 forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al ejercicio 2019

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Empresa

ISC Fresh Water Investment Socimi, S.A. (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.

Con fecha 29 de Diciembre de 2017 se elevó a público el acuerdo del Consejo de Administración de 27 de diciembre de 2017 por el que se traslada el domicilio de la sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta de Madrid. El cambio de domicilio quedó inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 19 de enero de 2018 Tomo 32.053, Folio 182, Hoja M-4389992.

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

ISC Fresh Water Investment SOCIMI, S.A. 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 Cotizadas 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.

El 15 de julio de 2016 la Sociedad se incorporó y por tanto inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, quedando por lo tanto cumplido el último requisito de los establecidos en 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. Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad ha perdido su condición de unipersonalidad.

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 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas el 25 de junio de 2019.

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 7.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, 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

De acuerdo con la legislación mercantil, la Sociedad presenta, a efectos comparativos, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

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 explicativas.

2.7 Corrección 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 2018.

2.8 Cambio de criterio contable

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019 fondo de maniobra negativo por 9.228.581 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 alquiler será suficiente para hacer frente a los pasivos a corto plazo.

3. Aplicación del resultado

La Sociedad ha obtenido un beneficio en el ejercicio 2019 de 10.091.841 euros. La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, pendiente de la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

A Dividendos	1.512.698 euros
Dividendo a Cuenta	6.560.775 euros
A Compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	2.018.368 euros

De la cifra destinada a dividendos, ya han sido distribuidos en el ejercicio 2019 cantidades a cuenta por un total de 4.560.775 euros que figuran contabilizados en el epígrafe "Dividendo a cuenta" del patrimonio neto del balance.

Por otro lado, en febrero del año 2020 se ha repartido un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 por importe de 2.000.000 euros (véase Nota 16).

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2018	2017	2016	2015	2014
Dividendos distribuidos	7.142.065	-	4.465.111	4.163.942	-

El Consejo de Administración estima que la propuesta de aplicación del resultado será aprobada por los accionistas.

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:

- 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.
- 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.
- 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 las 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 2019, 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 periodo 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 estos estados financieros. 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 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 calificarse 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, en dicha fecha, 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 efectuó durante los ejercicios 2015 y 2016 en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI. Tal y como se menciona en la Nota 1, con fecha 15 de julio de 2016 la Sociedad inició su cotización en el mercado alternativo bursátil, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI.

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 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 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

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.

4.11 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: Actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2019 y 2018, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido la siguiente (en euros):

Ejercicio 2019

	Saldo a 01/01/2019	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/2019
Coste:				
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	-	183.507.754
Total coste	257.214.008	-	-	257.214.008
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	(63.557.706)	(7.325.916)	-	(70.883.622)
Total Amortización acumulada	(63.557.706)	(7.325.916)	-	(70.883.622)
Deterioros	-	-	-	-
Total inversiones inmobiliarias	193.656.302	(7.325.916)	-	186.330.386

Ejercicio 2018

	Saldo a 01/01/2018	Adiciones o Dotaciones	Retiros	Saldo a 31/12/18
Coste:				
Inversiones en terrenos	73.706.254	-	-	73.706.254
Inversiones en construcciones	183.507.754	-	-	183.507.754
Total coste	257.214.008	-	-	257.214.008
Amortizaciones:				
Inversiones en construcciones	(56.231.790)	(7.325.916)	-	63.557.706
Total Amortización acumulada	(56.231.790)	(7.325.916)	-	(63.557.706)
Deterioros	-	-	-	-
Total inversiones inmobiliarias	200.982.218	(7.325.916)	-	193.656.302

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 periodo 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 los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha enajenado ningún elemento de la cartera de inversiones.

El método aplicable por la Sociedad como la mejor aproximación para la valoración de la cartera de inmuebles ha sido la estimación de indicios de deterioro realizadas por la Dirección de la Sociedad. Esta estimación calculada a partir de la actualización de las tasaciones realizadas por CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2019 asciende a 371.616 miles de euros (378.590 miles de euros en el ejercicio anterior), motivo por el cual no se ha registrado ningún deterioro.

La tasación ha sido 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 ha sido 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 periodo 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 5,46 % ("yield").

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existían elementos totalmente amortizados.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 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 31 de diciembre de 2019, 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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	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	-
Andalucía	23	3	23	3
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	-
Castilla y León	3	-	3	-
Barcelona	83	84	83	84
Gerona	9	5	9	5
Lérida	3	-	3	-
Tarragona	4	5	4	5
Cataluña	99	94	99	94
Alicante	12	4	12	4
Castellón	3	-	3	-
Valencia	7	11	7	11
Comunidad Valenciana	22	15	22	15
Galicia	4	-	4	-
Madrid	24	9	24	9
Murcia	5	-	5	-
País Vasco	7	-	7	-
Principado de Asturias	14	7	14	7
Total inmuebles	213	129	213	129

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 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, de la siguiente manera:

	Metros Cuadrados	
	31/12/2019	31/12/2018
Oficinas	76.820	76.820
Aparcamientos	104	104
Total	76.924	76.924

Al 31 de diciembre de 2019, el 95.72% de las oficinas y plazas de aparcamiento se encuentran ocupadas.

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

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 21.350.153 (véase Nota 13.1) en el ejercicio 2019 (20.971.139 euros en 2018), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 1.318.695 euros (1.817.027 euros en 2018)

6. Arrendamientos

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	2019	2018
Menos de un año	21.350.153	21.112.397
Entre uno y cinco años	85.400.614	84.449.586
Más de cinco años	218.839.072	237.514.462
Total	325.589.839	343.076.445

Como se señala en la Nota 5, el único contrato de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad, en su posición de arrendador, a 31 de diciembre de 2019 es el referente a 213 oficinas y 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 2019 y 2018 no se han producido cobros por cuotas contingentes.

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

7.1 Inversiones empresas del grupo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del grupo" al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (en euros):

Categorías/Clases	Inversiones empresas del grupo	
	Créditos, Derivados, otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamo empresas grupo a largo plazo	28.238.341	30.707.200
Préstamo empresas grupo a corto plazo	2.468.859	1.292.800
Int a cobrar empresas grupo a largo plazo	2.118.572	1.443.996
Int a cobrar empresas grupo a corto plazo	185.225	60.793
	33.010.997	33.504.789

El importe de estas cuentas se corresponde con el préstamo concedido por la Sociedad al accionista mayoritario (Branch Management, S.A.P.I. de C.V) con fecha 27 de abril de 2017 y un importe de 32.000.000 euros.

El préstamo devenga intereses a un tipo del 2.8% anual y tenía un periodo de carencia de amortización de principal y pago de intereses hasta el 30 de junio de 2019. El préstamo se amortiza en los ejercicios sucesivos y su vencimiento es el 20 de diciembre de 2023.

7.2 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

Categorías \ Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, Derivados y Otros	
	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar	2.799.777	2.799.777
Total	2.799.777	2.799.777

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).

7.3 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 de los próximos 12 meses. 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.

8. Tesorería

Para hacer frente a las obligaciones de pago, la Sociedad posee la tesorería que se muestra en el balance, siendo de libre disposición.

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.

Ejercicio 2019

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 10)
IRS tipo fijo 0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	81.595.156	05/01/2022	(694.936)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	31.875.344	05/01/2022	(269.464)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	19.734.000	05/01/2022	(166.364)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	49.335.000	05/01/2022	(419.933)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.867.000	05/01/2022	(83.737)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.867.000	05/01/2022	(83.511)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	14.800.500	05/01/2022	(125.566)
Total			217.074.000		(1.843.512)

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

Ejercicio 2018

	Clasificación	Tipo	Importe Contratado (Euros)	Vencimiento (1)	Valor Razonable (Nota 10)
IRS tipo fijo 0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	81.595.156	05/01/2022	(652.973)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	31.875.344	05/01/2022	(254.338)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	19.734.000	05/01/2022	(157.692)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	49.335.000	05/01/2022	(393.504)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.867.000	05/01/2022	(78.874)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	9.867.000	05/01/2022	(78.862)
IRS tipo fijo .0,187%	Cobertura de tipo de interés	Variable a Fijo	14.800.500	05/01/2022	(118.434)
Total			217.074.000		(1.734.677)

(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 2019 y 2018, un importe de 1.844 y 1.735 miles de euros, respectivamente, correspondientes al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos, sin efecto impositivo al tributar la Sociedad bajo el Régimen SOCIMI.

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

A 31 de diciembre de 2019 el Capital social de la Sociedad ascendía a 7.497.003 euros, representado por 7.497.003 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad estaba participada al 98,82% por la Sociedad Branch Management S.A.P.I, de C.V.

10.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 2019 la reserva legal de la Sociedad se encuentra totalmente 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, bien el Accionista Único bien la Junta General de Accionistas acordó en las siguientes fechas la distribución de distintas cantidades con cargo a prima de emisión, por un total acumulado de 25.800.000 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
• 5 de junio de 2017	15.000.000 euros
TOTAL	25.800.000 euros

10.4 Otras aportaciones de socios

Con fecha 28 de junio de 2016, el Accionista mayoritario Branch Management S.A.P.I. de C.V, con la finalidad de dotar a la Sociedad de fondos suficientes para poder atender el pago de diversas obligaciones exigibles en el corto plazo, acordó realizar una aportación a los fondos propios de 1.000.000 euros.

10.5 Limitaciones para la distribución de dividendos

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario SOCIMI.

10.6 Dividendos

El 25 de junio de 2019, los Accionistas de la compañía proceden a aprobar la propuesta de aplicación del resultado y aplicación de distribución de dividendo del ejercicio 2018, por ello el 28 de junio se procede a realizar el pago pendiente de dividendos el cual ascendía a 714.004 euros.

Por otro lado, el 9 de agosto de 2019, se procedió a pagar un dividendo a cuenta del ejercicio 2019 aprobado por el Consejo de Administración el 6 de agosto de 2019. El importe de dicho dividendo asciende a 4.560.775 euros.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales que, junto con los flujos de caja exigibles por las rentas hasta el pago de dividendos, ponen de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fueron los siguientes:

ACTIVO	30/06/2019 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE	222.751.448	PATRIMONIO NETO	25.065.144
Inversiones inmobiliarias	189.993.344	FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	73.706.254	Capital	7.497.003
Construcciones	116.287.090	Capital escriturado	7.497.003
Inversiones empresas Grupo	29.958.327	Prima de emisión	54.251.034
Upstream Loan	28.238.341	Reservas	1.410.956
Intereses Upstream Loan	1.719.986	Otras reservas	1.410.956
Inversiones financieras a largo plazo	2.799.777	Resultados de ejercicios anteriores	(41.223.438)
Otros activos financieros	2.799.777	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(41.223.438)
		Aportaciones de socios	1.000.000
		Resultado del ejercicio	4.853.030
		Dividendo a cuenta	
		AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	
		Operaciones de cobertura	(2.723.441)
		PASIVO NO CORRIENTE	190.239.665
		Deudas a largo plazo	190.239.665
		Deudas con entidades de crédito	175.320.142
		Derivados	2.723.441
		Otros pasivos financieros	12.196.082
ACTIVO CORRIENTE	7.177.465		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	176.944	PASIVO CORRIENTE	14.624.104
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	Deudas a corto plazo	14.355.844
Deudores varios	176.944	Deudas con entidades de crédito	14.355.844
Otros créditos con las Administraciones Públicas		Otros pasivos financieros	-
Inversiones en empresas de grupo a corto plazo	5.990.780	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	268.260
Inversiones financieras a corto plazo	1.107	Acreeedores varios	94.392
Otros activos financieros	1.107		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.008.634	Otras deudas con las Administraciones Públicas	173.868
Otras Cuentas Bancarias	1.008.634	Periodificaciones a corto plazo	
TOTAL ACTIVO	229.928.913	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	229.928.913

10.7 Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez, cuya difusión ya se ha producido en el plazo de un año desde que las acciones iniciaron la cotización.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad cumple con este requerimiento.

11. Deudas Largo y Corto Plazo

11.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

A 31 de diciembre de 2019

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	169.595.791	12.196.082	181.791.873
Derivados (Nota 9)	-	1.843.512	1.843.512
Total	169.595.791	14.039.594	183.635.385

A 31 de diciembre de 2018

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con Entidades de Crédito	Derivados y Otros	Total
Débitos y partidas a pagar	182.798.653	12.196.082	194.994.735
Derivados (Nota 9)	-	1.734.677	1.734.676
Total	182.798.653	13.930.759	196.729.411

El detalle, por vencimientos, de las partidas que forman parte del epígrafe “Deudas a largo plazo” es el siguiente (en euros):

	2020	2021	2022	2023	2024 y posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	13.336.000	15.122.000	156.840.000	-	-	185.298.000
Derivados	-	-	1.843.512	-	-	1.843.512
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	12.196.082	12.196.082
Total	13.336.000	15.122.000	158.683.512	-	12.196.082	199.337.594

La Sociedad firmo dos préstamos sindicados durante el ejercicio 2010 para financiar la adquisición de la cartera de inmuebles realizada en el mismo 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.

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.

Posteriormente, el 3 de marzo de 2017 se ha incrementado el principal del préstamo en 68.940 miles de euros hasta la cifra de 220.000 miles de euros, modificando también la composición del sindicato de bancos y mejorando las condiciones financieras del mismo. El Banco Santander Central Hispano, S.A continúa como banco agente.

El importe pendiente al 31 de diciembre de 2019 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 2019 y 2018 ascendía a 2.366 y 2.499 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.

El tipo de interés de citado préstamo sindicado se corresponde al Euribor más un diferencial de mercado. Los intereses devengados durante el ejercicio 2019 han ascendido a 4.227.191 euros, y se encuentran registrados dentro del epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de las notas explicativas adjuntas véase Nota 13.3.

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 miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 asciende a 9.396.305 euros y que deberá ser devuelta en los siguientes plazos

- 2.698.155 euros el 15 de enero de 2024.

- 2.000.000 euros a partir del segundo trimestre de 2024 en 16 pagos trimestrales de 125.000 euros cada uno.
- 4.698.152 euros a partir del segundo trimestre de 2033 en 8 pagos trimestrales de 587.269 euros.

Todas las cantidades anteriores devengan un interés anual del 1,8% iniciándose el devengo en la fecha de la restitución de garantía adicional inmediatamente anterior. En el caso del primer pago a realizar el 15 de enero de 2024, el devengo de intereses se inicia en la fecha el 3 de marzo de 2017, fecha en que se produce el pago del 50% de la garantía adicional pendiente según la modificación del contrato con el Banco de Sabadell de fecha 1 de marzo de 2017 que contempla la modificación en las condiciones de restitución de la garantía adicional que hasta la fecha estaba fijada el 30 de abril de 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).

A 31 de diciembre de 2019 se encuentran registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del balance adjunto, intereses pendientes de pago por importe de 1.121.712 euros (1.130.409 euros en 2018).

11.2 Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

A 31 de diciembre de 2019

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo	
	Deudas con Entidades de Crédito	Total
Débitos y partidas a pagar	14.457.712	14.457.712
Total	14.457.712	14.457.712

A 31 de diciembre de 2018

Categorías \ Clases	Pasivos financieros a corto plazo	
	Deudas con Entidades de Crédito	Total
Débitos y partidas a pagar	14.246.409	14.246.409
Total	14.246.409	14.246.409

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 los siguientes 12 meses

Detallar que los intereses que quedarían por pagar ascenderían a un total de 1.121.712 €.

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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2019	2018
	Días	Días
Periodo Medio de pago a Proveedores	39	15
Ratio Operaciones Pagadas	16	24
Ratio Operaciones Pendientes Pago	9	15
	Importe	Importe
Total Pagos Realizados	238.839	350.434
Total Pagos Pendientes	59.956	6.050

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, excluyendo facturas pendientes de recibir.

Se entiende por "Periodo 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. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de los pagos pendientes y en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendientes de pago diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales y en el denominador, el importe total de los pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Hacienda Pública acreedora por IVA/IGIC	(43.347)	(30.449)
Hacienda Pública acreedora por Retenciones	-	(3.735)
Total	(43.347)	(34.184)

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:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	10.091.841	8.927.582
Base imponible fiscal	10.091.841	8.927.582
Cuota íntegra: 0% Nota 4.5	-	-
Cuenta a pagar / Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

La totalidad de las rentas de los ejercicios 2019 y 2018 cumplen los requisitos para estar bajo en régimen de SOCIMI por lo que el tipo impositivo es 0.

12.3 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 2019, 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 los estados financieros.

12.4. 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 de los Anexos adjuntos 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 2019 y 2018 se desglosa por la actividad como sigue:

	2019	2018
Ingresos por alquileres ventas	21.350.153	20.971.139
Prestación de servicios	735.738	697.710
Total	22.082.891	21.668.850

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

Comunidad Autónoma	2019	2018
Andalucía	2.249.493	2.209.562
Aragón	256.543	251.990
Canarias	1.557.944	602.693
Cantabria	69.001	67.776
Castilla La Mancha	132.756	130.400
Castilla y León	669.182	657.304
Cataluña	6.316.024	6.203.896
Comunidad Valenciana	1.374.968	1.350.558
Galicia	908.222	892.101
Madrid	613.583	4.788.198
Murcia	4.874.724	719.462
País Vasco	732.463	1.566.910
Principado de Asturias	1.595.225	1.530.289
Total	21.350.153	20.971.139

13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de esta cuenta a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	536.902	1.070.884
Servicios bancarios	42.990	42.721
Otros servicios	1.138	9.519
Total	581.030	1.123.124

El importe correspondiente a la cuenta de servicios profesionales independientes incluye, los servicios de asesores externos por la prestación de determinados servicios de gestión relacionados con la Sociedad, al no tener ésta personal propio.

13.3 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:

	2019		2018	
	Ingresos Financieros	Gastos Financieros	Ingresos Financieros	Gastos Financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	877.752	4.227.191	896.000	4.494.325

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

	2019	2018
Intereses de préstamos	3.017.060	3.244.252
Intereses por derivados	1.027.750	1.060.495
Intereses por gastos de formalización	133.139	140.336
Otros gastos financieros	49.241	49.241
Total	4.227.191	4.494.325

14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones con vinculadas

En el ejercicio 2017, se concedió un préstamo al accionista mayoritario Branch Management SAPI de CV por importe de 32.000.000 euros, que a fecha 31 de diciembre de 2019 tiene un importe de 33.010.997, de los cuales los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 2.303.797 euros (1.504.789 euros a 31 de diciembre de 2018).

El préstamo devenga un tipo de interés de mercado (véase Nota 7.1).

14.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Los miembros del Consejo de Administración no han percibido remuneración alguna durante los periodos terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por su condición de consejeros. Asimismo, al 31 de diciembre de 2019 ni 2018, la Sociedad no tenía concedidos préstamos o anticipos a miembros de su Consejo de Administración, ni mantenía ninguna otra prestación económica, garantía o compromiso (primas de seguro de responsabilidad civil, pensiones, etc).

Durante ambos ejercicios las funciones de alta dirección han sido desarrolladas por los Administradores.

Los tres miembros del Consejo de Administración de la Compañía son varones.

14.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se defina en el Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

15.1 Personal

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha tenido empleados.

15.2 Garantías

Durante los ejercicios 2019 y 2018 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.

15.3 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 (en euros):

Descripción	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas	
	2019	2018
Servicios de Auditoría	26.316	25.800
Otros servicios	15.781	13.266
Total Servicios	42.097	39.066

16. Hechos posteriores

Con fecha 20 de febrero de 2020, los Accionistas de la compañía han aprobado otro reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2019. Su importe asciende a 2.000.000 €.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales que ponen de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fueron los siguientes:

ACTIVO	31/01/2020 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/01/2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE	218.943.736	PATRIMONIO NETO	27.504.841
Inversiones inmobiliarias	185.719.893	FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	73.706.254	Capital	7.497.003
Construcciones	112.013.639	Capital escriturado	7.497.003
Inversiones empresas Grupo	30.424.066	Prima de emisión	54.251.034
Upstream Loan	28.238.341	Reservas	1.410.956
Intereses Upstream Loan	2.185.725	Otras reservas	1.410.956
Inversiones financieras a largo plazo	2.799.777	Resultados de ejercicios anteriores	(31.131.608)
Otros activos financieros	2.799.777	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.131.608)
		Aportaciones de socios	1.000.000
		Resultado del ejercicio	881.743
		Dividendo a cuenta	(4.560.775)
		AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	
		Operaciones de cobertura	(1.843.512)
		PASIVO NO CORRIENTE	178.981.730
		Deudas a largo plazo	178.981.730
		Deudas con entidades de crédito	164.942.136
		Derivados	1.843.512
		Otros pasivos financieros	12.196.082
ACTIVO CORRIENTE	6.098.378	PASIVO CORRIENTE	18.555.543
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	176.944	Deudas a corto plazo	13.793.678
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	Deudas con entidades de crédito	13.793.678
Deudores varios	176.944	Otros pasivos financieros	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.190.298
Inversiones financieras a corto plazo	2.661.063	Acreeedores varios	107.767
Otros activos financieros	1.107	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.082.532
Intereses Upstream Loan	2.659.955	Periodificaciones a corto plazo	3.571.567
Periodificaciones a corto plazo	11.340		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.249.031		
Otras Cuentas Bancarias	3.249.031		
TOTAL ACTIVO	225.042.114	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	225.042.114

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Por ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, no obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que su impacto será mínimo en la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad mantiene la mayoría de las cuentas a cobrar con un cliente con un riesgo de crédito bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de activos:** un cambio en las estimaciones futuras operaciones, costes de operación y mantenimiento y costes financieros de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. No obstante, dado que la compañía tiene un contrato a largo plazo sobre los mismos, no se espera un impacto significativo en la valoración de los activos de la Sociedad.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En el momento de formular las Cuentas Anuales no se ha producido ningún hecho posterior al cierre adicional a los comentados anteriormente que sea necesario mencionar en esta memoria.

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

Descripción	31.12.2019
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"> Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>Ejercicio 2016: 1.078.632 euros Ejercicio 2018: 420.769 euros</p>
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"> Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% 2009 y 19% 2010 a 2012 Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>30/06/2016: 4.163.942 euros ejercicio 2015 05/06/2017: 4.465.111 euros ejercicio 2016 01/11/2018: 6.428.061 euros ejercicio 2018 25/06/2018: 714.004 euros ejercicio 2018 06/08/2019: 4.560.775 euros ejercicio 2019</p>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	<p>18/02/2015: 5.000.000 euros ejercicio 2015 10/07/2015: 4.000.000 euros ejercicio 2015 08/11/2015: 1.800.000 euros ejercicio 2015 05/06/2017: 15.000.000 euros ejercicio 2017</p>
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c y d anteriores	Ver apartados c y d
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<p>30/04/2010</p> <p>Ver Anexo II</p> <p>N/A</p>
g) 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
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Anexo II Identificación Activos

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
3711	P. Octavià,6	8190	Sant Cugat del Vallès	Barcelona	715,01	2	1.590.801
3712	P.Francesc Layret,3-(C/San Martí,57)	8290	Cerdanyola del Vallès	Barcelona	539,04	27	1.326.081
3715	Anselm Clavé, 35.	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	554,55	0	816.324
3718	Pas. Llorenç Serra, 5-7	8922	Santa Coloma de Gramanet	Barcelona	380,14	0	809.009
3719	Av. V.Montserrat, 122.	8820	Prat de Llobregat (E)	Barcelona	434,78	0	336.995
3720	Major, 15-17.	8110	Montcada i Reixac	Barcelona	227,03	0	281.883
3721	Av. Barcelona, 21.	8191	Rubi	Barcelona	430,6	10	605.388
3722	Torrent d'en Negre, 8. (C/Bon Viatge,1)	8970	Sant Joan Despí	Barcelona	569,23	0	478.044
3727	Rbla., 3.	8130	Santa Perpètua de Mogoda	Barcelona	215,8	0	251.673
3731	Av. F i Margall, 84	8140	Caldes de Montbui	Barcelona	350,75	0	438.591
3732	Mossèn J.Verdaguer, 146	8923	Santa Coloma de Gramanet	Barcelona	339,64	0	404.057
3733	Av. de Matadepera, 46(cant.Urgell,2)	8207	Sabadell	Barcelona	500,05	0	1.064.598
3734	Av. Jaume I, 319	8226	Terrassa	Barcelona	998,67	5	1.045.212
3735	Joan Prim,36 -(C/Tarafa,29)	8400	Granollers	Barcelona	867,72	10	1.682.061
3736	St.Miquel,cantonada Sta.Teresa (15)	8120	Liagosta (La)	Barcelona	181,27	0	190.735
3737	P. Anselm Clavé, 12 (Teresa Oller, s/n)	8440	Cardedeu	Barcelona	247,63	0	268.384
3738	Av. de la Generalitat, 68	8210	Barberà del Vallès	Barcelona	528,69	0	474.504
3739	Av. Onze de Setembre, 2.	8170	Montornès del Vallès	Barcelona	189,9	0	263.496
3740	Ctra.de Cornellà,67 -(C/Lunell,46)	8950	Esplugues de Llobregat	Barcelona	331,15	0	367.781
3742	Puig i Cadafalch, 190-192	8303	Mataró	Barcelona	174,99	0	208.673
3749	Rosend Arús, 7. (Josep Prats,3)	8901	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	763,46	5	853.151
3752	Pas. Fabra i Puig, 56-Bjs. 1 Y 2	8030	Barcelona	Barcelona	261,75	0	1.007.206
3754	Ctra.de Castellar,7 (Entrada n.25 Soler)	8222	Terrassa	Barcelona	696,38	6	893.103
3758	Barcelona, 19	8320	Masnou (E)	Barcelona	230,2	0	406.821
3759	De la Plaça, Cantonada E.Granados	8330	Premià de Mar	Barcelona	287,29	0	469.128
3762	Pi de la Vila,17-(Av.Catalunya,56)	8930	Sant Adrià de Besòs	Barcelona	404,34	0	530.745
3765	P. Anselm Clavé, s/n	8740	Sant Andreu de la Barca	Barcelona	266,25	0	294.031
3767	Ctra. Colblanc, 5	8903	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	469,17	0	662.625
3768	Gustavo Adolfo Bécquer, 115-B	8206	Sabadell	Barcelona	248,6	0	330.592
3769	Alfons XII, 71-73.	8912	Badalona	Barcelona	279,64	0	374.648
3770	Pas. Maragall, 156.	8027	Barcelona	Barcelona	234,57	0	578.058
3773	Av. Rovira i Virgili, 5	43002	Tarragona	Tarragona	1011,25	0	3.053.838
3776	Barcelona, 80.	8105	Sant Fost de Campsentelles	Barcelona	203,73	0	183.662
3777	Pas. de la Indústria, 14 (S.Estebán)	17820	Banyoles	Gerona	341,89	0	203.049
3779	Av. Angel Salent, 121.	8224	Terrassa	Barcelona	205,46	0	232.639
3790	Mn.Jaume Soler,23	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	259,87	0	293.860
3793	Rbla. Vidal, 16 (S.Llorenç 31)	17220	Sant Feliu de Guixols	Gerona	185,67	0	268.337
3796	Rbla., 184 (cant.Duran i Sors)	8201	Sabadell	Barcelona	230,05	5	993.938
3799	Francesc Layret, 144.	8911	Badalona	Barcelona	144,22	0	312.226
3804	Francesc Macià, 3 baixos	17190	Salt	Gerona	220	0	233.599
3805	Pas. Verdagué, 119 - (C/Lleida,2)	8700	Igualada	Barcelona	250,08	0	373.858
3812	Pi.de l'Ajuntament, 5.	8830	Sant Boi de Llobregat	Barcelona	476,08	0	466.693
3814	Anselm Clavé, 27-29.	8902	Hospitalet de Llobregat (L)	Barcelona	199,73	0	190.027
3818	Av. Josep Tarradellas, 89.(Entenza,218)	8029	Barcelona	Barcelona	364,86	0	745.666
3820	Joan Maragall, 51	17002	Girona	Gerona	243,6	0	1.688.584
3821	Av. Federico Soto, 13	3003	Alicante/Alacant	Alicante	596,81	0	2.252.651
3823	Av. de la Generalitat, 48(Velázquez,2)	8780	Pallejà	Barcelona	490,55	0	330.592
3831	Via Massagué, 105	8201	Sabadell	Barcelona	401,35	0	684.617
3834	Tarragona, 3.	12003	Castellón de la Plana	Castellón	183,05	0	275.415
3839	Pi.Circular,6-(Av.Constitución,13)	30008	Murcia	Murcia	375,94	0	2.047.883
3840	Gabriel Miró, 12	3201	Elche/Elx	Alicante	450	0	1.119.757
3844	Rambla de Sant Josep, 75	8002	Barcelona	Barcelona	493,43	0	3.281.715
3846	Príncipe de Viana,72	25008	Lleida	Lérida	309,25	0	484.790
3851	Getafe, 2	28912	Leganés	Madrid	252,7	0	814.266
3856	Mayor, 73	12520	Nules	Castellón	180,6	0	173.682

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
3859	Pas. Pedro Simón Abril, 2	2003	Albacete	Albacete	971,1	0	1.101.174,40
3860	Almas, 51. - (Pedro Cornel, 2)	12550	Almazora/Almassora	Castellón	340,85	0	215.552
3861	Av. Palma de Mallorca, 21, esquina Guetaria	29620	Torremolinos	Málaga	215,93	0	679.095
3870	Av. del País Valencià, 48.	3801	Alcoy/Alcoi	Alicante	535,8	2	644.829
3876	Av. Constitución, 65	3400	Villena	Alicante	284,83	0	299.367
3879	Manuel Domínguez Margarit, 1	3690	San Vicente del Raspeig	Alicante	217,55	0	265.315
3881	Leon y Castillo, 324-326	35007	Palmas de Gran Canaria (Las)	Las Palmas	694,41	0	966.822
3883	Padre Manjón, 6-8	3600	Elda	Alicante	255,75	0	311.981
3886	Toledo, 16	28901	Getafe	Madrid	444,54	0	981.809
3889	Enrique Larreta, 12.	28036	Madrid	Madrid	369,84	0	1.298.908
3893	Padilla, 238	8013	Barcelona	Barcelona	604,19	0	937.477
3899	Jose Laguarda,18	41003	Sevilla	Sevilla	192,16	0	526.333
3901	Av. Daniel Gil,20	46870	Ontinyent/Onteniente	Valencia	336,72	0	555.869
3902	Ramón y Cajal,5	46900	Torrent	Valencia	308,46	0	560.542
3903	Pas. de la Sort,23	43830	Torredembarra	Tarragona	214,69	0	268.205
3907	Av.Sant Narcís, 96	17005	Girona	Gerona	232,85	0	245.253
3910	Ctra. de Vic,2	8272	Sant Fruitós de Bages	Barcelona	201,8	0	165.506
3911	Arquitecte Sert,23	8005	Barcelona	Barcelona	197,36	0	406.603
3913	Ctra.Montcada-Esq.c/Vinyals	8221	Terrassa	Barcelona	299,15	0	636.067
3918	Av. Marqués de Castellbell,79	8980	Sant Feliu de Llobregat	Barcelona	233,67	0	214.273
3920	Ctra. Barcelona,144-148	8205	Sabadell	Barcelona	180,85	0	342.836
3924	Calders, 83	8203	Sabadell	Barcelona	123,31	0	208.151
3933	Avila, 90 - cantonada Pere IV, 90	8018	Barcelona	Barcelona	132	0	259.787
3936	Av. Manuel Moreno, 8.	8339	Vilassar de Dalt	Barcelona	168,77	0	116.546
3937	Caspe, 1 / Fatas 2, 1	22002	Huesca	Huesca	340,22	0	300.344
3938	Av. Mare de Deu de Montserrat, 220.	8041	Barcelona	Barcelona	188,01	0	284.293
3939	Colon, 26.	36201	Vigo	Pontevedra	541,19	0	3.429.834
3940	Pl.de la Vila, 9	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	541,6	0	493.897
3947	Cami Nou, 116	46910	Benetússer	Valencia	328,32	0	209.527
3954	Av. Manuel Girona, 24	8860	Castelldefels	Barcelona	212,27	0	232.875
3956	Escultor Fco.Salzillo,22-1A.(P.L.S.Ginés)	30169	Murcia	Murcia	233	0	165.505
3977	Nou de Sant Pere, 39-41	8221	Terrassa	Barcelona	906,93	0	1.069.493
3985	Sicilia, 292.	8013	Barcelona	Barcelona	622,15	0	1.282.510
3995	Nou de Sant Pere, 39 - 1	8221	Terrassa	Barcelona	163,37	0	79.587
4333	Unió, 4 (6 pks - 36.37.38 y 50.51.52)	8221	Terrassa	Barcelona	0	6	55.099
4338	Alcalá, 395. - Gamur,2 - Plazas 8 y 9.	28027	Madrid	Madrid	0	2	38.724
4357	Ctra.Montcada/Carrer Vinyals 159-167	8221	Terrassa	Barcelona	0	2	18.366
5260	Navas de Tolosa, 325.	8026	Barcelona	Barcelona	283,95	0	290.431
5261	Av. del Ejército, 1.	28500	Arganda del Rey	Madrid	258,76	2	617.620
5262	Av. Badajoz, 22 local 1B	28027	Madrid	Madrid	170,5	0	519.992
5266	Av. Tarragona, 37-41	8340	Vilafranca del Penedès	Barcelona	232,5	0	336.714
5267	C.Cial. Colón,C-14 Y C15, Playa de Américas	38640	Arona	Sta.Cruz Tenerife	150,31	0	585.096
5268	Volta, 54. cantonada c/Arquimedes, 221.	8224	Terrassa	Barcelona	176	0	318.348
5270	Av. General, 37.(Jerez de Caballeros,2)	28042	Madrid	Madrid	137	0	374.628
5274	Padró, 31.	8690	Santa Coloma de Cervelló	Barcelona	156,39	0	128.564
5283	Clave, s/n.(Anselm Clave, 3) pl. nº 15	8211	Castellar del Vallès	Barcelona	0	1	6.122
5974	Travesía, 14 (Canton. Aragón, 2)	3660	Novelda	Alicante	317,93	0	179.696
6463	Clot, 42-44 (esq. Coronel Sanfeliu,1)	8018	Barcelona	Barcelona	156,71	0	348.517
6707	La Cámara, 45/José Cueto, 2	33401	Avilés	Asturias	1096,63	4	2.197.869
6814	Marqués de Zenete, 12 (Salas Quiroga, 8)	46007	Valencia	Valencia	90,08	0	149.038
6816	Alameda Principal, 51(Trinidad Grund)	29001	Málaga	Málaga	525,99	0	1.463.635
6817	Av. Ricardo Soriano, Ed. Estela (R.Gomez)	29601	Marbella	Málaga	542,21	1	1.809.185
6820	Av. Mediterráneo, 22	28007	Madrid	Madrid	359,63	0	1.314.477
6824	Av. Alcalde Clemente Díaz, 4	29640	Fuengirola	Málaga	563,24	0	783.610
6848	Mayor, 11-13	46980	Paterna	Valencia	250,95	0	393.774

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
6924	Mossen Jacint Verdaguier, 84-86.	8970	Sant Joan Despi	Barcelona	322,1	0	299.982
6928	Pt. Santa Ana, 2	5001	Avila	Ávila	236,14	0	318.810
7485	Pt. de la piña, 7	28340	Valdemoro	Madrid	329,1	0	556.274
7687	Plaza San Jaime, 3	28031	Madrid	Madrid	152,00	0	312.313
7840	Almogavers, 1 Local 2 y 3 (Roger Flor)	8812	Sant Pere de Ribes	Barcelona	208,56	0	190.084
7879	Vivaldí/Ruperto Chapí, 3 - PK nº9	3580	Alfás del Pi (I)	Alicante	0	1	6.888
7889	Av. Camí del Mas, 2A, 2B/Rd. Sta. Julieta, 1	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	493,81	0	690.245
7890	Av. Camí del Mas - PK nº 11-12-13	8192	Sant Quirze del Vallès	Barcelona	0	3	30.610
7986	Clot, 42-44 - PK nº39	8018	Barcelona	Barcelona	0	1	13.540
8053	Rda. Europa, 533-535 lc 3 cant. Edimburg	8206	Sabadell	Barcelona	180,02	0	257.127
8256	Av. del Plantió, 18 (La Huerta IV)	28820	Coslada	Madrid	250,1	0	404.486
8301	Av. Pau Picaso, 52 / Av. del Maresme	8940	Cornellà de Llobregat	Barcelona	361,83	0	505.899
8362	Canónigo, 86	41700	Dos Hermanas	Sevilla	248,69	0	311.379
8370	Caspe, 141	8013	Barcelona	Barcelona	258	0	635.692
8373	Duque de Sexto, 9 (San Roque,9)	28110	Algete	Madrid	538,39	0	646.271
8416	Av. Gaudí, 28, esc. D, local 1	8100	Mollet del Vallès	Barcelona	143,73	0	146.930
8569	Av. Clemente Díaz, 4-Edif. Tres Coronas	29640	Fuengirola	Málaga	206,9	0	393.471
8604	Marqués de Zenete, 12	46007	Valencia	Valencia	98,1	0	161.998
8636	Alameda de Urquijo, 23 / Elcano	48008	Bilbao	Vizcaya	1009,63	0	4.027.306
8654	Pt. Camp de les Peces, 1-2	8150	Parets del Vallès	Barcelona	220,45	0	251.005
8756	Ctra. de Alicante A Ocaña, 39	3007	Alicante/Alacant	Alicante	185	0	285.367
8891	Av. del Mar, Local nº5-1 Costa Teguisse	35509	Teguisse	Las Palmas	180,84	0	473.718
9113	Cavallers, 1 (Edif. Central)(Valls, 25)	17200	Palafrugell	Gerona	419,04	4	570.062
9262	C. Cial. la Esquina de Puerto Rey	4620	Vera	Almería	354,52	0	496.709
9263	Sta. Eugenia, 86 + plaza parking nº 6	17005	Girona	Gerona	274,2	1	463.171
9269	Av. Canarias, 154 - Vecindario	35110	Santa Lucía de Tirajana	Las Palmas	206,44	0	331.744
9272	Polig. 23, C, Local 4 / Av. Mediterraneo	3130	Santa Pola	Alicante	257,53	0	276.982
9307	Fray Juan de Zumárraga, 13	48200	Durango	Vizcaya	298,85	0	587.235
9312	Jovellanos, 8 / Enrique Canga, 43	33206	Gijón	Asturias	1516,05	0	3.302.939
9315	Av. Pablo Iglesias, 13	33205	Gijón	Asturias	241,37	0	511.817
9318	Av. de la Constitución, 43	33208	Gijón	Asturias	264,84	0	544.455
9330	Pt. San Marcelo, 4 / Pilotos Regueral	24002	León	León	1377,71	0	3.919.087
9344	Manuel Llana, 18	33500	Mieres	Asturias	989,07	0	708.825
9346	El Regueral, 15	33710	Navia	Asturias	164,16	0	160.815
9347	Juan XXIII, 26	32003	Ourense	Ourense	491,63	0	861.762
9373	San Fernando, 72	39010	Santander	Cantabria	300,74	0	574.354
9397	Alameda, 12	33770	Vegadeo	Asturias	192,84	0	149.119
9409	Pt. Sara Suárez Solis, 3	33211	Gijón	Asturias	156,31	0	269.372
9418	Coso, 67	50001	Zaragoza	Zaragoza	498,78	0	2.053.880
9421	Pt. Evaristo San Miguel, 10	33202	Gijón	Asturias	195,51	0	803.330
10132	Pt. del Carme, 5-11	25300	Tárrega	Lérida	226,2	0	256.378
10170	Av. Pais Valenciano, 12-14 Ed. Centro	3580	Alfás del Pi (I)	Alicante	0	1	6.455
10344	Verge del Pilar/Pt. Catalunya	8650	Sallent	Barcelona	172,22	0	141.072
10422	Mártires, nº 23	28660	Boadilla del Monte	Madrid	107,15	0	269.527
10550	Pt. Josep Umbert Ventura, nº 1	8182	Sant Feliu de Codines	Barcelona	142,35	0	159.174
10566	Costa Brava, 109	17411	Vidreres	Gerona	251,95	0	208.946
10617	Ctra. Montcada/C. Ramón i Cajal, 159-161	8222	Terrassa	Barcelona	195,37	0	263.249
10636	Av Carabanchel Alto, s/n, Edif. Madroños3B	28054	Madrid	Madrid	128,97	2	324.925
10813	Marqués Caldes de Montbui, 42	17003	Girona	Gerona	140,4	0	200.075
10864	Vélázquez, 50	28001	Madrid	Madrid	1783,07	0	12.816.922
10891	Vitoria, 9-11	9004	Burgos	Burgos	259,57	0	2.249.650
10927	San Mateo 31-33	3012	Alicante/Alacant	Alicante	208,85	0	278.049
10933	Pas. de les Germanies, 46	46700	Gandia	Valencia	1102,14	11	2.018.887
10944	Pt. Santa Isabel, 5	30004	Murcia	Murcia	904,55	0	3.817.297
10947	San Andrés, 3	30005	Murcia	Murcia	155,91	0	410.951

Código	Dirección	CP	Ciudad	Provincia	Superficie	Parking	Valor contable
10962	Sta. Maria, 9	11402	Jerez de la Frontera	Cádiz	734,28	0	608.193
10975	Av. Eduardo Dato 97	41005	Sevilla	Sevilla	310,64	0	1.891.083
10977	Rda. De Capuchinos 1	41009	Sevilla	Sevilla	274,26	0	560.480
10985	Castelao, Local Nº 18-A "Gran Nucleo	29004	Málaga	Málaga	200,72	0	149.279
10986	Juan Sebastian Bcano 193	29017	Málaga	Málaga	273,59	0	472.653
10989	Pl. Bailén, 8	29009	Málaga	Málaga	387,54	0	874.961
10990	Av. Montemar Av. Carlota Alessandri 35	29620	Torremolinos	Málaga	356,87	0	491.839
10991	Pl.Costa del Sol S/N (Cl Hoyo 2)	29620	Torremolinos	Málaga	746,88	0	913.994
10992	Santa Marta 8	29006	Málaga	Málaga	246,29	0	839.109
10995	Av. De Velazquez 79-81	29004	Málaga	Málaga	545,79	0	1.501.200
10996	Av. Benyamina S/N	29620	Torremolinos	Málaga	389,56	0	532.770
10998	Av. Condes De San Isidro 6	29640	Fuengirola	Málaga	496,54	0	1.048.774
11016	Infante Don Fernando 28	29200	Antequera	Málaga	175,58	0	301.559
11019	Rda. de los Tejares 32	14001	Córdoba	Córdoba	393,99	2	1.961.067
11023	Vazquez Lopez 9	21001	Huelva	Huelva	381,81	0	767.123
11034	Av. de la Libertad, 25	20004	Donostia-San Sebastián	Guipúzcoa	891,46	0	4.393.115
11035	Bidebarrieta 7	20600	Eibar	Guipúzcoa	254,6	0	635.845
11036	Ps/Colon 27(Luis Mariano, 8)	20302	Irun	Guipúzcoa	280,77	0	750.429
11038	General Alava 17-19	1005	Vitoria-Gasteiz	Álava	1061,11	0	4.600.102
11047	Isaac Lopez Mendizabal 4	20400	Tolosa	Guipúzcoa	249,58	0	236.507
11053	Policarpo Sanz 3	36202	Vigo	Pontevedra	956,81	0	2.878.652
11055	Progreso 10	27001	Lugo	Lugo	351,72	0	937.646
11060	La Marina,17	38002	Santa Cruz de Tenerife	Sta.Cruz Tenerife	746,61	1	1.152.537
11061	Obispo Rey Redondo 35	38201	San Cristóbal de la Laguna	Sta.Cruz Tenerife	372,12	0	501.732
11066	Av. Tirajana, "Edif. Mercurio" S/N	35100	San Bartolomé de Tirajana	Las Palmas	251,09	0	585.151
11067	Av. Mesa Y Lopez 45-47 A B/L	35010	Palmas de Gran Canaria (Las)	Las Palmas	80,63	0	207.389
11749	Sagunto, Nº 2	28223	Pozuelo de Alarcón	Madrid	293,39	0	717.390
11779	Calabria, Nº 226	8029	Barcelona	Barcelona	336,74	0	681.681
11871	Valencia, 249	8007	Barcelona	Barcelona	240,19	0	2.461.173
11917	Av. Miquel Barceló, 23	43730	Falset	Tarragona	171,8	0	137.189
11935	Moli, 26-36, Local 112	8950	Esplugues de llobregat	Barcelona	215	0	257.127
12004	La Corredera, 28	30800	Lorca	Murcia	315,14	0	482.259
12067	Av. Artesa, 14	25001	Lleida	Lérida	269,34	0	306.104
12096	Uria, 66	33800	Cangas del Narcea	Asturias	229,06	0	202.636
12097	Fuertes Acevedo, 96	33006	Oviedo	Asturias	322,89	0	453.754
12157	Laguna Del Marquesado, 19 - Villaverde	28021	Madrid	Madrid	292,69	3	521.737
12215	Ctra. Montcada/C.R. i Cajal,159 (FK 135)	8222	Terrassa	Barcelona	0	1	6.122
12260	Rambra Nova, 103 parking	43001	Tarragona	Tarragona	0	5	56.020
12621	Orense, 17	28020	Madrid	Madrid	475,93	0	3.728.145
12623	Juan Bravo,51	28006	Madrid	Madrid	531,05	0	3.272.567
12627	Sor Angela de la Cruz, 11	28020	Madrid	Madrid	650,06	0	4.967.913
12633	Clara del Rey,36	28002	Madrid	Madrid	388,68	0	1.655.670
12634	Alberto Alcocer,18	28036	Madrid	Madrid	305,29	0	2.065.286
12638	Asturias, 10	33004	Oviedo	Asturias	503,36	3	2.470.439
12640	Alvarez Garaya,12	33206	Gijón	Asturias	496,28	0	1.508.748
12641	Almagro, 11	28010	Madrid	Madrid	711,89	0	4.115.987
12642	Pas. de la Habana,48	28036	Madrid	Madrid	519,01	0	3.340.904
12693	Fdez. Ladreda/Angel Cañedo,10	33011	Oviedo	Asturias	248,76	0	321.646
							186.145.512

ISC Fresh Water Investment, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

En el ejercicio 2019, la compañía ha contado con los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento suscrito con el Banco de Sabadell, que han ascendido a 21.350.153 € por la parte de alquiler de los locales y a 735.738 € 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.

Respecto al periodo medio de pago, la sociedad ha realizado la mayor parte de sus operaciones por debajo del máximo legal establecido.

En el ejercicio 2020 y siguientes la sociedad espera continuar con la explotación de sus activos en régimen de arrendamiento.

La compañía no realiza actividades de investigación y desarrollo no ha efectuado en el ejercicio 2019 ninguna operación con participaciones propias.

En el ejercicio 2019 la Sociedad no ha incurrido en gastos cuyo fin haya sido el de protección y mejora del medioambiente

Los hechos posteriores al cierre son los siguientes:

Con fecha 20 de febrero de 2020, los Accionistas de la compañía han aprobado otro reparto de dividendo a cuenta del ejercicio 2019. Su importe asciende a 2.000.000 €.

Los estados contables provisionales formulados de acuerdo con los requisitos legales que ponen de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dividendos fueron los siguientes:

ACTIVO	31/01/2020 (*)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/01/2020 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE	218.943.736	PATRIMONIO NETO	27.504.841
Inversiones inmobiliarias	185.719.893	FONDOS PROPIOS-	
Terrenos	73.706.254	Capital	7.497.003
Construcciones	112.013.639	Capital escriturado	7.497.003
Inversiones empresas Grupo	30.424.066	Prima de emisión	54.251.034
Upstream Loan	28.238.341	Reservas	1.410.956
Intereses Upstream Loan	2.185.725	Otras reservas	1.410.956
Inversiones financieras a largo plazo	2.799.777	Resultados de ejercicios anteriores	(31.131.608)
Otros activos financieros	2.799.777	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.131.608)
		Aportaciones de socios	1.000.000
		Resultado del ejercicio	881.743
		Dividendo a cuenta	(4.560.775)
		AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	
		Operaciones de cobertura	(1.843.512)
		PASIVO NO CORRIENTE	178.981.730
		Deudas a largo plazo	178.981.730
		Deudas con entidades de crédito	164.942.136
		Derivados	1.843.512
		Otros pasivos financieros	12.196.082
ACTIVO CORRIENTE	6.098.378	PASIVO CORRIENTE	18.555.543
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	176.944	Deudas a corto plazo	13.793.678
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	Deudas con entidades de crédito	13.793.678
Deudores varios	176.944	Otros pasivos financieros	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.190.298
Inversiones financieras a corto plazo	2.661.063	Acreedores varios	107.767
Otros activos financieros	1.107	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.082.532
Intereses Upstream Loan	2.659.955	Periodificaciones a corto plazo	3.571.567
Periodificaciones a corto plazo	11.340		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.249.031		
Otras Cuentas Bancarias	3.249.031		
TOTAL ACTIVO	225.042.114	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	225.042.114

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Por ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, no obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que su impacto será mínimo en la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando los siguientes aspectos:

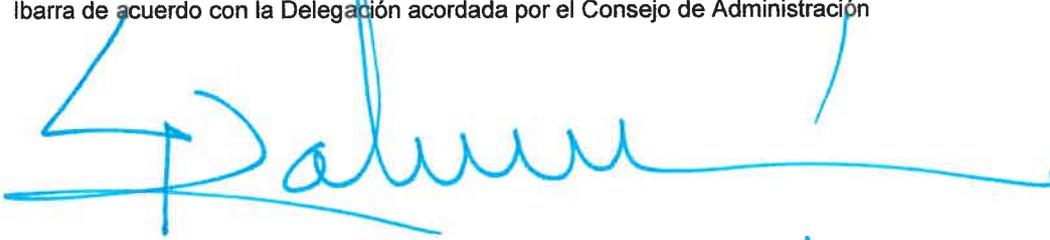
- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad mantiene la mayoría de las cuentas a cobrar con un cliente con un riesgo de crédito bajo dadas las calificaciones crediticias del mismo, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.
- **Riesgo de valoración de activos:** un cambio en las estimaciones futuras operaciones, costes de operación y mantenimiento y costes financieros de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. No obstante, dado que la compañía tiene un contrato a largo plazo sobre los mismos, no se espera un impacto significativo en la valoración de los activos de la Sociedad.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En el momento de formular las Cuentas Anuales no se ha producido ningún hecho posterior al cierre adicional a los comentados anteriormente que sea necesario mencionar en este informe.

DILIGENCIA DE FORMULACION

Las Cuentas Anuales Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Notas explicativas correspondientes al periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019 se extienden en 43 hojas de papel común, incluida esta, firmándolas el Consejero Don Gonzalo Robina Ibarra de acuerdo con la Delegación acordada por el Consejo de Administración



D. Gonzalo Robina Ibarra

Consejero

Madrid, a 22 de Mayo de 2020