

Madrid, 29 de abril de 2015

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en cumplimiento de lo previsto en la Circular 9/2010 del MAB sobre información a suministrar por empresas en expansión incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, aplicable a las SOCIMIs incorporadas al correspondiente segmento del MAB de conformidad con lo dispuesto en la Circular 2/2013 del MAB sobre régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, a continuación hace pública la siguiente información financiera del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014:

- Informe de auditoría independiente de cuentas anuales
- Cuentas anuales e informe de gestión

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Presidente del Consejo de Administración

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A

Informe de auditoría,
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 e
Informe de gestión del ejercicio 2014

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (antes denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.):

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, 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.

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 Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2014, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

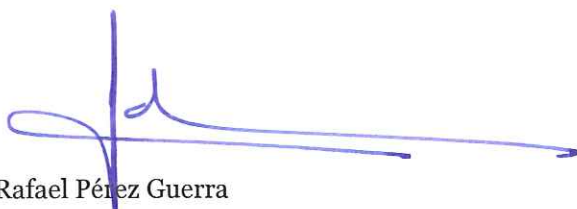
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.5 de la memoria adjunta, en la que se indica que las cifras comparativas del ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2013 debido a la subsanación de la incorrección que contenían tales cuentas anuales y que se mencionaba en la salvedad incluida en nuestro informe de auditoría del citado ejercicio. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

29 de abril de 2015



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Balance al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

A C T I V O	NOTAS	31.12.2014	31.12.2013
ACTIVO NO CORRIENTE		1.626.961.043	1.701.696.347
Inversiones inmobiliarias	5	1.590.557.629	1.655.908.937
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,10,18	-	707.927
Créditos a empresas		-	707.927
Inversiones financieras a largo plazo	10	36.403.414	45.079.483
Derivados	8	24.234.923	30.869.585
Otros activos financieros		12.168.491	14.209.898
ACTIVO CORRIENTE		324.323.726	42.722.420
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	279.586.367	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	15.930.218	14.881.507
Deudores comerciales		12.118.932	11.177.464
Clientes empresas del grupo		90.306	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	3.720.980	3.704.043
Inversiones financieras a corto plazo	10	11.750.929	7.363.070
Otros activos financieros		1.017.560	733.103
Derivados	8	10.733.369	6.629.967
Periodificaciones a corto plazo		-	24.659
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	17.056.212	20.453.184
Tesorería		17.056.212	20.453.184
TOTAL ACTIVO		1.951.284.769	1.744.418.767

Las notas de 1 a la 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Balance al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31.12.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETO		231.828.169	(304.160.805)
FONDOS PROPIOS		205.756.798	(287.116.201)
Capital	12	5.194.020	2.597.010
Capital escriturado		5.194.020	2.597.010
Prima de asunción	12	317.449.216	215.075.166
Reservas	12	3.579.356	3.579.356
Otras reservas		3.579.356	3.579.356
Resultados de ejercicios anteriores		(508.367.733)	(479.962.365)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	12	(508.367.733)	(479.962.365)
Resultado del ejercicio		387.901.939	(28.405.368)
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		26.071.371	(17.044.604)
Operaciones de cobertura	12	26.071.371	(17.044.604)
PASIVO NO CORRIENTE		1.357.023.212	92.743.336
Deudas a largo plazo	13	1.199.523.212	92.743.336
Deudas con entidades de crédito		1.125.852.001	-
Derivados	8	59.463.265	75.998.614
Otros pasivos financieros		14.207.946	16.744.722
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	18	157.500.000	-
PASIVO CORRIENTE		362.433.388	1.955.836.236
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	9	274.292.341	-
Deudas a corto plazo		75.304.732	1.944.429.201
Deudas con entidades de crédito	13	47.071.946	1.887.512.666
Derivados	8	28.232.786	56.916.535
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	2.126.892	623.193
Acreedores varios		2.032.380	522.177
Otras deudas con Administraciones Públicas	14	94.512	101.016
Periodificaciones	16	10.709.423	10.783.842
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.951.284.769	1.744.418.767

Las notas de 1 a la 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de	
		2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 15.1	115.150.010	114.299.427
Prestaciones de servicios		115.150.010	114.299.427
Otros ingresos de explotación		1.163	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.163	-
Gastos de personal		(92.117)	(41.194)
Sueldos, salarios y asimilados		(80.572)	(35.000)
Cargas sociales	15.2	(11.545)	(6.194)
Otros gastos de explotación	15.3	(19.132.740)	(9.584.562)
Servicios exteriores		(14.878.935)	(6.942.139)
Tributos		(2.525.441)	(2.642.423)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.728.364)	-
Amortización del inmovilizado	5	(20.025.502)	(18.205.535)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		183.312.863	(15.474.272)
Deterioros y pérdidas	5	183.312.863	(16.034.883)
Resultados por enajenaciones y otras		-	560.611
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		259.213.677	70.993.864
Ingresos financieros	15.4	198.128.014	42.943
De terceros		3.125.036	39.707
De empresas del grupo		195.002.978	3.236
Gastos financieros	15.5	(102.526.510)	(94.334.548)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(7.500.000)	-
Por deudas con terceros		(95.026.510)	(94.334.548)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.6	(10.929.275)	3.032.340
Cartera de negociación y otros		(10.929.275)	3.032.340
RESULTADO FINANCIERO		84.672.229	(91.259.265)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		343.885.906	(20.265.401)
Impuesto sobre beneficios	14	-	(402.777)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		343.885.906	(20.668.178)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	9	44.016.033	(7.737.190)
RESULTADO DEL EJERCICIO		387.901.939	(28.405.368)

Las notas de 1 a la 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2014	2013
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		387.901.939	(28.405.368)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
I. Por coberturas de flujos de efectivo	12.2	(5.895.264)	17.610.978
II. Otros ajustes	12.2	-	(28.036.551)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(5.895.264)	(10.425.573)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		49.011.239	58.799.587
IX. Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		49.011.239	58.799.587
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		431.017.914	19.968.646

Las notas de 1 a la 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	Capital escriturado (Nota 12.1)	Prima de asunción (Nota 12.1)	Reservas (Nota 12.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 12.1)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor (Nota 12.2)	Total Patrimonio neto
SALDO FINAL DEL AÑO 2012	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(249.682.906)	(118.719.097)	(65.418.619)	(212.569.090)
Ajustes por errores ejercicios 2012 y anteriores	-	-	-	(85.220.758)	(26.339.604)	-	(111.560.362)
SALDO INICIO DEL AÑO 2013	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(334.903.664)	(145.058.701)	(65.418.619)	(324.129.452)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(28.405.368)	48.374.015	19.968.647
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(145.058.701)	145.058.701	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2013	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(479.962.365)	(28.405.368)	(17.044.604)	(304.160.805)
SALDO INICIO DEL AÑO 2014	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(479.962.365)	(28.405.368)	(17.044.604)	(304.160.805)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	387.901.939	43.115.975	431.017.914
Operaciones con socios o propietarios	2.597.010	252.374.050	-	-	-	-	254.971.060
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(150.000.000)	-	(28.405.368)	28.405.368	-	(150.000.000)
SALDO FINAL DEL AÑO 2014	5.194.020	317.449.216	3.579.356	(508.367.733)	387.901.939	26.071.371	231.828.169

Las notas de 1 a la 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

		Ejercicio finalizado a 30 de diciembre	
	Notas	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		387.901.938	(28.002.591)
2. Ajustes del resultado		(270.402.658)	152.323.669
a) Amortización del inmovilizado	5.1	23.842.506	21.766.311
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias	5.1	(229.746.398)	25.825.377
d) Variación de provisiones		1.728.364	-
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	(560.611)
f) Ingresos financieros	15.5	(198.821.197)	(45.300)
g) Gastos financieros	15.6	119.070.559	109.028.578
h) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.6	13.523.508	(3.690.687)
3. Cambios en el capital corriente		363.198	(956.103)
a) Existencias		-	237.022
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.048.711)	(147.683)
c) Otros activos y pasivos corrientes		(49.761)	(119.830)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		1.503.699	(1.242.533)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		(42.029)	316.922
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(88.478.394)	(88.726.535)
a) Pagos a intereses		(92.004.688)	(85.084.860)
c) Cobros de intereses		3.526.294	48.436
d) Cobro/Pago por impuesto de beneficios		-	(3.690.211)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		29.384.084	34.638.441
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(1.002.966)	(147.267)
a) Empresas del grupo y asociadas		(1.002.966)	(147.267)
7. Cobros por desinversiones		-	3.362.981
a) Inversiones inmobiliarias		-	3.362.981
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.002.966)	3.215.714
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(31.778.090)	(40.047.435)
b) Devolución y amortización de		(31.778.090)	(40.047.435)
2. Deudas con entidades de crédito		(31.778.090)	(40.047.435)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(31.778.090)	(40.047.435)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.396.972)	(2.193.280)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		20.453.184	22.646.464
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		17.056.212	20.453.184
Variación neta		(3.396.972)	2.193.280

Las notas de 1 a la 21 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.
(Anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014
(Expresado en Euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada "Samos, Servicios y Gestiones, S.L.") (en adelante, "la Sociedad") se constituyó el 2 de octubre de 2007 y figura inscrita, como sociedad anónima, en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 24.783, folio 216, sección 1ª, hoja M-446073.

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad compró a Banco Santander, S.A. (en adelante "Banco Santander") 1.152 oficinas de atención al cliente ubicadas en territorio español por un importe de 2.040 millones de euros (más los costes directamente atribuibles a esta operación por importe de 44 millones de euros), para posteriormente arrendar las oficinas al mencionado banco por un periodo medio de 25 años, con tres potenciales prórrogas de siete años cada una. Tras la venta a inversores particulares de 10, 4 y 2 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012 y 2013, la inversión inmobiliaria de la Sociedad comprende un total de 1.136 oficinas de Banco Santander.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad matriz última del Grupo Sant Topco I (con sede en Luxemburgo) procedió a la venta de la totalidad de las participaciones siendo los nuevos socios al 31 de diciembre de 2014 Ziloti Holding S.a.r.l. con un 85% con domicilio en Luxemburgo y Banco Santander, S.A. con un 15% con domicilio en España.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Serrano número 21 (Madrid).

Con fecha 27 de octubre de 2014 la Sociedad ha cambiado su denominación social de Samos Servicios y Gestiones, S.L. Sociedad Unipersonal a la actual. Con fecha 23 de diciembre de 2014 la Sociedad se ha transformado en Sociedad Anónima.

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial por decisión de su Socio Único con fecha 24 de septiembre de 2013 y con efectos a partir del 1 de enero de 2013.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la LEY 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de 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 y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
- 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.

Durante el mes de marzo de 2015, la Sociedad ha comenzado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

El resto de la gestión administrativa se realiza a través de una sociedad vinculada especializada en la gestión de activos inmobiliarios (Nota 18).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2.2 Aspectos Críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la valoración independiente e individualizada de sus activos.

El resultado de esta valoración arroja un valor de la cartera de sucursales global de 2.093.000.000 euros (al 31 de diciembre de 2013: 1.692.140.000 euros) si bien de manera individualizada se ha puesto de manifiesto una reversión del deterioro neto respecto al valor neto contable individualizado de cada una de las inversiones inmobiliarias por importe de 229.746.398 euros (comprendiendo un deterioro de 20.569.125 euros y una reversión de 250.315.523 euros del deterioro registrado en ejercicios anteriores). Al 31 de diciembre del 2013 el deterioro neto registrado ascendió a 25.825.377 euros (comprendiendo un deterioro de 53.368.540 euros y una reversión de 27.543.163 euros).

El tasador ha valorado cada una de las sucursales bancarias de forma individual mediante el uso del método "all risks yield". Este método consiste en el cálculo de una renta perpetua, dividiendo la renta real entre la rentabilidad ("yield"). Este retorno anual al inversor es llamado rendimiento "yield" de la propiedad y está representado por el porcentaje anual de retorno que el inversor recibe en relación al precio pagado por la propiedad. Los potenciales compradores identifican todos los riesgos percibidos tales como falta de liquidez o el propio riesgo de impago por parte del inquilino en el propio rendimiento (yield) inicial y el precio de la propiedad.

Teniendo en cuenta la duración y la evolución del alquiler del contrato de arrendamiento con el Banco Santander, el tasador ha aplicado una reducción de 50 puntos básicos a la rentabilidad ("yield") en cada localización, por considerar que tanto el contrato como el arrendador permiten tener una gran calidad crediticia a futuro. Adicionalmente, el tasador ha incrementado o disminuido el rendimiento esperado ("yield") en base a las diferentes localizaciones generales y específicas de los inmuebles, la población de las mismas, la calidad del entorno local.

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha utilizado análisis de flujos de efectivo descontados para varios activos financieros disponibles para la venta que no se negocian en mercados activos.

2.3 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 231.828.169 euros, corrigiendo la situación existente al 31 de diciembre de 2013, donde la Sociedad presentaba un patrimonio negativo por importe de 304.160.805 euros.

Esta mejora de la situación patrimonial de la Sociedad ha sido consecuencia entre otras medidas de la capitalización del préstamo mezzanine (nota 11.1) habiéndose incrementado el importe del capital social hasta un importe de 5.194.020 euros y una prima de ascunción de 317.449.216 euros.

Por otro lado, el 31 de julio de 2014 la Sociedad culminó el proceso de refinanciación de la deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe de 1.424.488.125 euros (nota 13) lo que ha propiciado la reclasificación al activo no corriente de un importe de 1.125.852.001 euros manteniéndose en el corto plazo el importe correspondiente a las amortizaciones a realizar durante los siguientes 12 meses de acuerdo con lo estipulado en las nuevas condiciones del préstamo por importe de 38.144.612 euros y al importe estimado de amortización que sería necesario en el caso de que se procediera a la venta del portfolio identificado

por la Sociedad como mantenido para la venta por importe de 252.713.482 euros (Nota 9). Tal como se explica en la nota 13 de las presentes notas explicativas, dicha refinanciación ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta noviembre de 2019. Según dicho contrato de novación se procederá a la amortización del importe prestado al vencimiento del contrato, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería que resulte de reducir los gastos operativos a la renta anual obtenida. En este sentido los administradores de la Sociedad han procedido a realizar su mejor estimación del importe que se podrá amortizar en los próximos 12 meses. Las nuevas condiciones del préstamo y las obligaciones financieras incluidas en el mismo se han detallado en la nota 4.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 38.109.662 euros. Dicho fondo de maniobra negativo podría ser indicativo de una incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad, si bien se encuentra mitigado por el hecho de que atendiendo al presupuesto de tesorería estimado los flujos obtenidos de la actividad cubren las obligaciones de pago en el corto plazo. De acuerdo con la cláusula 8.3 de la novación del acuerdo de financiación firmado el 31 de julio de 2014, la Sociedad tiene la obligación de cancelar deuda por importe del remanente de caja que tenga depositado después del repago de intereses.

Adicionalmente la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), que ha culminado con la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

Atendiendo a los hechos descritos anteriormente, los Administradores han formulado las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2014 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

En las cifras incluidas en estas cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013, se han reexpresado algunos saldos respecto a los efectivamente formulados por los Administradores con el objetivo de reflejar de la mejor manera la imagen fiel de la Sociedad, adicionalmente a la reclasificación de los ingresos y gastos del ejercicio 2013 identificados como interrumpidos a partir de la consideración como mantenido para la venta de uno de los portfolios (nota 9).

2013:

Baja de créditos fiscales activados:

En el ejercicio 2012 se incluyó una salvedad en el informe de auditoría donde se concluía que los créditos fiscales activados por importe de 111.561 miles de euros no eran recuperables. Sin embargo, la Sociedad registró un deterioro de créditos fiscales por importe de 91.561 miles de euros en el ejercicio 2013 manteniendo créditos fiscales activados por importe de 20.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2013.

En las presentas cuentas anuales los Administradores han decidido reexpresar la información contable del ejercicio 2013 considerando que dicho deterioro, por importe de 111.561 miles de euros, se realizó durante el ejercicio 2012 y, por lo tanto, ha minorado el gasto registrado en el ejercicio 2013 por el deterioro que la Sociedad realizó por importe de 91.561 miles de euros eliminando el saldo de activos por impuestos diferidos que se encontraban pendientes de deterioro a 31 de diciembre de 2013.

	Euros	
	31/12/2013	
	Débitos	Créditos
Reservas	111.561.362	
Activo por impuesto diferido		(20.000.000)
Gasto por impuesto de sociedades		(91.561.362)

2.6 Reformulación de cuentas anuales

Como consecuencia de la venta de oficinas del denominado "Portfolio Yellow" llevada a cabo el pasado 23 de abril de 2015, el Consejo de Administración acuerda reformular las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014 a los solos efectos de incorporar en la Nota 21 de la Memoria de esas Cuentas Anuales la información correspondiente a dicha venta. Excepto por esa información, las referidas Cuentas Anuales se mantienen invariables, tal y como fueron formuladas por el Consejo de Administración en su sesión del pasado 31 de marzo de 2015, manteniéndose igualmente la propuesta de aplicación del resultado acordada en dicha sesión del Consejo.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las sucursales que se encuentran arrendadas al Banco Santander se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición. Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien.

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y si procede, se ajustan de forma prospectiva.

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad evalúan si existen indicios de que la inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada.

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de las 1.152 oficinas de su propiedad, con el Banco de Santander. Este arrendamiento se clasifica como arrendamiento operativo, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "inversiones inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, es decir, de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Sociedad como arrendataria

Los pagos por el arrendamiento de las oficinas de Eduardo Dato número 18, y posteriormente de las oficinas de la calle Serrano número 21, ambas situadas en Madrid, en las que la Sociedad se encuentra arrendada, se clasifican como arrendamiento operativo, al conservar el arrendador los riesgos y beneficios derivados de la titularidad de los mismos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan sobre una base lineal durante el periodo del arrendamiento.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

b) Fianzas

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

c) Activos financieros mantenidos para negociar

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o bien forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para la inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

Estos activos se valoran, tanto en el momento inicial, como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente en el balance a su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

b) Pasivos financieros mantenidos para negociar otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

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

c) Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se

recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

3.6 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte 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 incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En esta categoría se registran los derivados contratados para cubrirse de las variaciones del tipo de interés de los préstamos bancarios contratados, así como de las fluctuaciones de la inflación.

La Sociedad realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable (Nota 8) y operaciones de cobertura de flujos de efectivo de las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplicará en el contrato de arrendamiento operativo de oficinas al Banco de Santander.

3.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas

a) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta cuando se considera que su valor contable se va a recuperar a través de una operación de venta en vez de a través de su uso continuado. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable, y está disponible para su venta inmediata en su condición actual y previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación. Estos activos se presentan valorados al menor importe entre su valor contable y el valor razonable minorado por los costes necesarios para su enajenación y no están sujetos a amortización.

b) Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos.

3.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

3.9 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costes de asunción de nuevas participaciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

3.10 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

3.11 Impuestos corrientes y diferidos.

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 corresponden 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.

La Sociedad se encuentra incluida en el régimen de SOCIMI en virtud de la comunicación realizada por el Socio Único con fecha 23 de septiembre de 2013, y con efectos a partir del 1 de enero de 2013, a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de acogerse a dicho régimen.

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 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 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.12 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad arrienda las oficinas de atención al cliente al Banco Santander a través de un contrato de arrendamiento (Nota 5) donde se factura trimestralmente la renta de manera anticipada (Nota 16).

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Intereses recibidos de activos financieros

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

3.13 Transacciones entre partes vinculadas

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

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

3.14 Aspectos medioambientales

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	707.927
Inversiones financieras a largo plazo	14.251.930	14.209.898
Otros créditos con las administraciones públicas	3.720.980	3.704.043
Deudores comerciales	12.118.932	11.177.464
Clientes empresas del grupo y asociadas	90.306	-
Inversiones financieras a corto plazo	1.017.560	733.103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17.056.212	20.453.184
	48.255.920	50.985.619

Actividades operativas

El posible riesgo de impago de arrendamientos de los inmuebles está asegurado mediante una póliza que cubre la pérdida de rentas por un periodo de 3 años con un límite de 10.000.000 euros los dos primeros años y hasta 2.300.000 euros para la tercera anualidad.

Los pagos de las rentas se realizan trimestralmente por parte del Banco Santander dentro de los 10 días establecidos para ello.

A 31 de diciembre de 2014 no ha habido ningún retraso y no hay ningún pago pendiente por parte del Banco Santander. La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago del mismo.

Actividades de inversión

Inversiones financieras a largo plazo: este epígrafe está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados. Su devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

Dicho riesgo está mitigado gracias a la contratación por parte de la Sociedad de instrumentos de cobertura (Swaps) que cubren tanto el importe como el periodo de los préstamos y que por tanto eliminan dicho riesgo (Nota 8).

Riesgo de tipo de cambio

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

Otros riesgos de precio

El contrato de arrendamiento inicial firmado entre el Banco Santander y la Sociedad el 23 de noviembre de 2007 contemplaba una actualización anual de las rentas conforme al IPC más un 2,15% adicional durante los primeros 10 años. El importe de dicho IPC estaba asimismo cubierto mediante un derivado financiero (Swap) al 2,85%, al cual se añadía durante los 10 primeros años el incremento del 2,15%, resultando el incremento anual de un 5%.

Con fecha 1 de agosto de 2014, se procedió a la firma de una nueva adenda al contrato de arrendamiento inicialmente firmado en el año 2007 y posteriormente completado con la adenda firmada en 2010, que la Sociedad tiene firmado con el Banco Santander.

Mediante esta modificación al contrato inicial se ha procedido a la segmentación de la totalidad del portfolio de sucursales de la Sociedad en tres bloques (Blue, Green y Yellow), acordándose para cada uno de los portfolios la obligatoriedad del cumplimiento por parte del arrendatario, en uno de los casos de dos de los periodos de prórroga (14 años adicionales), en otro de los portfolios de 1 de los periodos de prórroga (7 años adicionales) y finalmente en el tercero de ellos de una prórroga obligatoria de 5 años.

También se acuerda, con efecto retroactivo desde mayo de 2014, el cambio en el índice de precios sobre el que se calcula el incremento de la renta anual, calculado conforme al HICP y excluyendo el 2,15% de incremento adicional. A los efectos de la actualización de la renta que será realizada en noviembre de 2014, la renta base será aquella cantidad que hubiera resultado de actualizar la renta en noviembre de 2013 empleando el HICP y excluyendo el 2,15% de incremento adicional.

4.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Al objeto de minimizar el riesgo de liquidez la Sociedad tiene suscritos por una parte instrumentos de cobertura de tipos de interés por lo que ha convertido la deuda de tipo variable a tipo fijo, así como la contratación de Index Linked Swaps, al objeto de garantizar un incremento de los arrendamientos anuales del 5% hasta el año 2017, al objeto de garantizar la posibilidad de hacer frente a sus obligaciones de pago.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería desde diciembre de 2014 hasta diciembre de 2015.

Caja al inicio del periodo de diciembre 2014	17.056.212
Cobros netos por ingresos operativos	127.500.000
Ingresos devengados correspondientes al efecto de la cobertura de inflación	9.800.000
Pagos por intereses de préstamos y liquidaciones de derivados	(76.000.000)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo senior	(38.100.000)
Pago de dividendos en efectivo estimado	(11.300.000)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(2.800.000)
Otros tributos	(550.000)
Cobros pagos a cuenta de IS	3.704.043
Cobros cuentas a cobrar	11.177.464
Caja final del periodo	40.487.719

La caja final está restringida al pago de la siguiente liquidación de intereses.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición por parte de la Sociedad al Banco Santander de inicialmente 1.152 oficinas de atención al cliente en todo el territorio español el 23 de noviembre de 2007 por importe de 2.040.000.000 euros más los costes directamente atribuibles a esta operación por importe de 44.430.134 euros. Del total de la cartera de inmuebles inicialmente adquiridos se han vendido 16 activos, siendo el total de sucursales a 31 de diciembre de 2014 de 1.136. Desde el cierre del ejercicio 2013 y hasta el 31 de diciembre de 2014, la Sociedad no ha vendido ninguna oficina.

En la fecha de adquisición se firmó un contrato con el mismo banco para su posterior arrendamiento por un periodo medio de veinticinco años (24, 25 o 26 años dependiendo del inmueble) con posibilidad por parte del Banco Santander de prorrogarse por tres periodos consecutivos de siete años cada uno. Al final de cada período del contrato como se ha indicado, el Banco Santander tenía una opción de compra de las oficinas al precio de mercado que resultase en aquel momento.

En el caso de venta por parte de la Sociedad de alguna de las oficinas adquiridas, el arrendatario tiene un mes para ejercer su derecho de compra, en caso de no ejercitar su uso el arrendador lo podrá vender libremente por un precio igual o mayor (Nota 5.2).

Todos los activos se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados más adelante en la Nota 13.

Actualmente, no existe ningún bien totalmente amortizado.

5.1 Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 31 de diciembre de 2014

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Operaciones interrumpidas	Saldo final
<u>Coste</u>					
Terrenos	1.054.254.168	-	-	(163.583.615)	890.670.553
Construcciones	1.008.337.085	-	-	(140.926.070)	867.411.015
	2.062.591.253	-	-	(304.509.685)	1.758.081.568
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(134.072.800)	(23.842.506)	-	25.240.097	(132.675.209)
<u>Deterioro</u>					
Construcciones	(272.609.516)	(20.569.125)	250.315.523	8.014.388	(34.848.730)
Valor neto contable	1.655.908.937	(44.411.631)	250.315.523	(271.255.200)	1.590.557.629

Dentro del epígrafe "amortización acumulada" se incluye dotación de amortización por importe de 3.817.004 euros clasificada como operaciones interrumpidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 (3.560.776 euros en el ejercicio 2013) debido a la intención manifestada por los Administradores de vender uno de los portfolios.

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias" se incluye una reversión neta por importe de 46.433.535 euros clasificada como operaciones interrumpidas (un deterioro neto de 9.790.494 euros en el ejercicio 2013) debido a dicha intención de venta (Nota 9).

Ejercicio 2013

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	1.056.387.806	-	(2.133.638)	1.054.254.168
Construcciones	1.009.005.817	-	(668.732)	1.008.337.085
	2.065.393.623	-	(2.802.370)	2.062.591.253
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(112.378.544)	(21.766.311)	72.055	(134.072.800)
<u>Deterioro</u>				
Construcciones	(246.784.139)	(53.368.540)	27.543.163	(272.609.516)
Valor neto contable	1.706.230.940	(75.134.851)	24.812.848	1.655.908.937

A 31 de diciembre de 2014 no se han producido altas ni bajas. Durante el ejercicio 2013 se produjeron bajas en el coste de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de la venta de dos sucursales a inversores particulares, que tenía un coste de 2.802.370 euros (con una amortización acumulada de 72.055 euros y un deterioro de 368.281 euros). Por otra parte, en el momento de la adquisición de los inmuebles, la Sociedad realizó una asignación del valor de adquisición entre terrenos, construcciones e instalaciones. No obstante, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones se le asignó un valor de cero.

5.2 Arrendamiento Operativo

El 23 de noviembre del 2007, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento con el Banco Santander de 1.152 oficinas de atención al cliente en todo el territorio español. A 31 de diciembre de 2014, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el contrato de arrendamiento es aplicable a las 1.136 oficinas restantes.

Se trata de un arrendamiento de fincas urbanas destinadas a uso distinto de vivienda y de carácter operativo.

El plazo inicial de obligado cumplimiento para las partes es de 24, 25 o 26 años según corresponda a cada inmueble y a partir de ahí se puede prorrogar el contrato siete años más por un máximo de hasta tres veces. Cada prórroga es de obligado cumplimiento para la arrendadora y opcional para la arrendataria. En el año 2010 la Sociedad firmó con el arrendatario una adenda a dicho contrato en la que primero se modificaban los límites para ejercer el derecho de resolución anticipada y se incluía el derecho a la arrendataria a sustituir el contrato de arrendamiento de un número determinado de sucursales y bajo una serie de condiciones en cuanto a la renta y al valor razonable de los inmuebles.

A partir del año 10 (i.e. desde diciembre de 2017), el arrendatario tenía derecho a rescindir el contrato en un cierto número de unidades, siempre y cuando las rentas de los contrato cancelados no excedieran de 0.6 millones de euros al año (actualizados a IPC). Si este derecho no fuera ejercido en un año podía ser acumulativo para posteriores periodos siempre y cuando las rentas de las unidades canceladas anticipadamente sean el menor de 1) 1.1 millones de euros en algún año y 2) un total de 2.4 millones de euros en un periodo de 4 años consecutivos. Esta cancelación se notificaría con 12 meses de antelación y una penalidad de 6 meses de renta. Las 45 propiedades de mayor tamaño estarían excluidas de este derecho.

Al final de cada periodo del contrato, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas a valor de mercado al final del periodo total del contrato de arrendamiento (plazo inicial más prórrogas).

Con fecha 1 de agosto de 2014 la Sociedad ha firmado tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander relativo a las modificaciones al contrato inicialmente firmado, orientado principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres tipos, habiéndose modificado para todas ellas el plazo de alquiler y el complemento del 2,15% que aplicaba durante los diez primeros años, principalmente.

La arrendataria abona el alquiler a la arrendadora dentro de los 10 primeros días de cada trimestre.

La renta se actualiza anualmente los 23 de noviembre (al cumplimiento de los años del inicio del contrato) conforme al IPC de Septiembre incrementado en un 2,15% y a partir de mayo de 2014 en base al HICP sin incrementar el 2,15%.

La entidad ha contratado un derivado de cobertura de inflación por el que durante los 10 primeros años de contrato la Sociedad pagará al banco la renta contractual o recibirá la renta inicial incrementada en un 5% actualizándose anualmente. Por lo que los incrementos se encuentran asegurados por el derivado los 10 primeros años.

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo (sin considerar los incrementos derivados de la suscripción del derivado de inflación comentado anteriormente) no cancelables al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Euros	31.12.2014	31.12.2013
Hasta un año	108.157.489	106.866.545
Entre uno y cinco años	432.629.956	427.466.180
Más de cinco años	2.181.500.000	2.287.200.000
	2.722.287.445	2.821.532.725

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por el arrendatario. Aquellos que graven la titularidad del inmueble deberán ser abonados igualmente por la arrendataria a su costa y en nombre y por cuenta de la arrendadora.

Seguros

La arrendataria es responsable de asegurar los inmuebles y cubrir unos mínimos acordados en el contrato de arrendamiento.

Opción de compra

La opción de compra tiene carácter independiente y yuxtapuesto al arrendamiento y se haya inscrito en el registro de la Propiedad.

La duración es igual al plazo inicial del arrendamiento más el plazo acumulado de sus prórrogas pactadas en el contrato.

La opción de compra tiene carácter gratuito. En caso de ejercitarlo el inmueble será adquirido por el precio de mercado del momento en el que se ejecuta dicha opción.

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad tiene arrendada su oficina en la calle Serrano 21 (Madrid), hasta el 14 de noviembre de 2017. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por un plazo de dos años si ninguna de las partes (arrendador o arrendatario) se opone.

El importe de la renta incluidos los gastos asciende a 5.500 euros mensuales más IVA. Dicha cantidad es actualizada anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC. Durante el ejercicio 2014 no ha habido subida de IPC.

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Euros	31.12.2014	31.12.2013
Hasta un año	66.000	7.500
Entre uno y cinco años	330.000	-
	396.000	7.500

El antiguo contrato de la calle Paseo de la Castellana, número 30 finalizó el 31 de julio de 2014 por cambio de domicilio, siendo comunicado al arrendador en el plazo establecido según contrato.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

7.1 Descripción de los principales movimientos

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha reclasificado los créditos concedidos a Sant Midco y Sant Topco bajo el epígrafe inversiones financieras a largo plazo al no considerarse empresa de grupo o asociadas tras la operación de venta de participaciones del Socio Único Sant Midco a Ziloti Holding S.a.r.l. (Nota 1). A 31 de diciembre de 2014 las inversiones se encuentran deterioradas en su totalidad.

El detalle y movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el 2014 han sido los siguientes:

	31.12.2013	Altas	Deterioro	31.12.2014
Crédito a St Midco	227.003	612.525	(839.528)	-
Crédito a St Topco	480.924	367.469	(848.393)	-
Total (Nota 10 y 18)	707.927	745.047	(1.452.974)	-

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el 2013 fueron los siguientes:

	31.12.2012	Altas	31.12.2013
Crédito a St Midco	153.665	73.338	227.003
Crédito a St Topco	410.231	70.693	480.924
Total (Nota 10 y 18)	563.896	144.031	707.927

Los créditos concedidos a empresas del grupo incluían los siguientes préstamos:

- Préstamo a St Midco Holdings B.V, el cual fue firmado el 15 de septiembre de 2008 y efectivo desde el 2 de octubre de 2007 por 100.000 euros, con un tipo de interés aplicable del Euribor a un año más 100 puntos básicos y con cinco años de duración. Los intereses que generaban se iban capitalizando y, por tanto, incrementando el principal a devolver. Durante el ejercicio 2011 se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 136.990 euros y en el ejercicio 2013 se firmó otra ampliación del nominal del préstamo hasta 207.092 euros. Durante el 2014 se ha firmado otra ampliación del nominal del préstamo hasta 701.139 euros, siendo finalmente totalmente deteriorado dada su incobrabilidad, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro por importe de 839.528 euros.

- Préstamo a St Topco Holdings I S.a.r.l. firmado el 15 de septiembre de 2008 y efectivo desde el 11 de abril de 2008 por 100.000 euros, con un tipo de interés aplicable del Euribor a un año más 100 puntos básicos y con cinco años de duración. Los intereses que se generaban se iban capitalizando y, por tanto, incrementando el principal a devolver. Durante el ejercicio 2009 se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 205.000 euros. En 2011, se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 385.000 euros y en 2013 se firmó otra ampliación del nominal del préstamo hasta 455.693 euros. Durante el 2014 se ha firmado otra ampliación del nominal del préstamo hasta 806.076 euros, siendo finalmente totalmente deteriorado dada su incobrabilidad, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro por importe de 848.393 euros.

El importe de los intereses devengados durante el ejercicio 2014 terminado el 31 de diciembre de 2014 ha ascendido a 17.470 euros, registrándose como ingresos financieros de empresas de grupo hasta la fecha de la reestructuración societaria en la que Sant Midco dejó de ser Socio Único (Nota 1 y 18).

8. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad utiliza productos financieros derivados, principalmente, para eliminar o reducir significativamente los riesgos de tipos de interés existentes en su posición financiera así como los riesgos de inflación. Estos productos han sido contratados para cubrir el riesgo de variación de tipo de interés de los préstamos hipotecarios contratados desde el 23 de noviembre de 2007 así como para cubrir el riesgo de la variación que pueda experimentar el IPC de cara a la actualización de las rentas.

Si las condiciones de estos instrumentos de cobertura y la de los instrumentos cubiertos coinciden, se considerará que la cobertura es eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registrará en el patrimonio neto. Por otro lado, si las condiciones de los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos no es eficaz, la valoración de dichos instrumentos de cobertura se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha mantenido los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés:

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/14	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000.000	577.295.895	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000.000	420.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
Bank of Scotland	600.000.000	539.445.975	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank PLC	400.000.000	359.630.650	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
Societe Generale	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura (2)
BNP Paribas	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Goldman Sachs	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
BNP Paribas	467.150.131	467.150.131	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Goldman Sachs	467.150.131	100.000.000	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) Swaps cobertura préstamo senior desde el 24/11/2014, siendo especulativo hasta dicha fecha.

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha mantenido los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés:

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/13	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000.000	552.945.975	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000.000	420.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
Bank of Scotland	600.000.000	552.945.975	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank PLC	400.000.000	368.630.650	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
Societe Generale	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) Swaps Especulativos

La Sociedad ha traspasado al 31 de diciembre de 2014 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 57.361.691 euros por efecto de la cobertura del tipo de interés. A 31 de diciembre de 2013 el importe traspasado ascendió a un importe negativo de 62.409.856 euros. Estos importes han sido registrados bajo la partida de gastos financieros al igual que las partidas cubiertas. Debido a la clasificación como mantenido para la venta de uno de los portfolios se ha clasificado a operaciones interrumpidas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 un gasto financiero por importe de 10.232.208 euros (11.132.702 euros en el ejercicio 2013) (Nota 9).

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un acuerdo para asegurar las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplica en el contrato de arrendamiento. La fecha del contrato es 22 de noviembre de 2007 con fecha efectiva el 23 de noviembre de 2007 y fecha de vencimiento el 16 de agosto de 2017, siendo las liquidaciones trimestrales. El importe de las liquidaciones al 31 de diciembre de 2014 asciende a 7.242.991 euros (3.610.269 euros a 31 de diciembre de 2013).

Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/14	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Importe fijado
BNP Paribas	25.250.000	25.250.000	23/11/2007	23/11/2017	5,00%

El contrato de derivado que cubre las revisiones del IPC se considera de cobertura hasta el 31 de julio de 2014, pasando a considerarse especulativo desde dicha fecha. La consideración de derivado especulativo a partir del 1 de agosto de 2014 implica que las liquidaciones que se registraban como mayor importe de la cifra neta de negocios, pasen a registrarse como ingreso financiero desde la fecha en la que ha perdido al consideración de cobertura.

El importe de las liquidaciones por inflación que se han registrado como mayor valor del importe neto de la cifra de negocio ascienden a 3.432.240 euros (3.610.269 euros a 31 de diciembre de 2013) mientras que los que se han registrado como ingresos financieros ascienden a 3.810.751 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2013). Debido a la clasificación como mantenido para la venta de uno de los portfolios, se ha clasificado a operaciones interrumpidas de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 un ingreso del importe neto de la cifra de negocios por importe de 520.276 euros (547.262 euros en el ejercicio 2013).

La Sociedad, para mitigar el riesgo de fluctuación del tipo de interés del préstamo mezzanine (subyacente) contrató, el 23 de noviembre del 2010 un CAP (con un nocional actual de 438.858.476 euros), por el que pagó un importe de 827.099 euros. Dicho derivado ha sido cancelado a 30 de septiembre de 2014 tras la capitalización del préstamo mezzanine. (Nota 12.1)

Las variaciones en el valor razonable de los derivados en el período de 12 meses finalizado el 31 de diciembre de 2014 se contabilizan contra reservas netas de su efecto impositivo en el caso de los derivados de cobertura y contra pérdidas y ganancias en el caso de derivados especulativos.

(Euros)	31 de diciembre 2014		31 de diciembre 2013	
	Nocional	Valor Razonable	Nocional	Valor razonable
Swaps Cobertura Senior	1.996.156.500	(106.738.134)	1.474.522.600	(53.717.057)
Swap Inflación (*)	25.250.000	41.216.020	25.250.000	37.499.552
Especulativos	-	-	700.000.000	(79.198.092)
CAP Mezzanine	-	-	438.858.476	-
	2.021.406.500	(65.522.114)	2.638.631.076	(95.415.597)

(*) El derivado de inflación se considera especulativo desde el 1 de agosto de 2014.

Los valores razonables de estos instrumentos financieros, calculados en base al método de descuento de flujos de efectivo, utilizando para ello las curvas de tipos de interés, se reflejan en activos financieros y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 de la siguiente forma:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Inversiones financieras a largo plazo – Derivados (Nota 10)	24.234.923	30.869.585
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	6.247.729	-
Inversiones financieras a corto plazo – Derivados (Nota 10)	10.733.369	6.629.967
Deudas a largo plazo – Derivados (Nota 13)	(59.463.265)	(75.998.614)
Pasivos no corrientes vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	(19.042.083)	-
Deudas a corto plazo – Derivados (Nota 13)	(28.232.786)	(56.916.535)
	(65.522.114)	(95.415.597)

9. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Con fecha 31 de diciembre de 2014, los Administradores han decidido reclasificar como mantenidos para la venta a aquellas sucursales incluidas en el portfolio denominado "Yellow" (considerado como grupo enajenable), dado que manifiestan tener la intención de vender las mismas en el corto plazo. En este sentido, las cuentas anuales recogen bajo los epígrafes "Activos no corrientes mantenidos para la venta" y "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" el valor de las inversiones inmobiliarias asignadas a dicho portfolio, las fianzas recibidas por dichas sucursales arrendadas junto con las fianzas depositadas ante Organismos Públicos, la deuda bancaria asignada a cada sucursal sobre la que existe la obligación de amortizar al 120% en caso de venta y los derivados, tanto de inflación como de tipo de interés, que serían cancelados en caso de producirse la venta correspondiente.

Asimismo, la cuenta de pérdidas y ganancias incluye la reclasificación como Operaciones Interrumpidas de los ingresos y gastos que se consideran vinculados a las sucursales del portfolio que se han clasificado como mantenido para la venta, tanto para el ejercicio 2014, como para el ejercicio 2013, con el objetivo de mantener los criterios de comparabilidad.

9.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

	31.12.14
Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	271.255.200
Derivados No Corrientes (Nota 8)	4.330.015
Derivados Corrientes (Nota 8)	1.917.714
Fianzas y depósitos (Nota 10)	2.083.438
	279.586.367

9.2 Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	31.12.14
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	252.713.482
Derivados No Corrientes (Nota 8)	12.911.692
Derivados Corrientes (Nota 8)	6.130.391
Fianzas recibidas (Nota 13.4)	2.536.776
	274.292.341

9.3 Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas

OPERACIONES DISCONTINUADAS	NOTAS	2014	2013
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 14.1	20.573.666	20.421.694
Ingresos Arrendamientos Inmuebles		19.324.324	19.093.673
Refacturación de cargas		729.066	780.759
Liquidaciones derivados de cobertura		520.276	547.262
Otros gastos de explotación	14.3	(729.065)	(780.759)
Servicios exteriores		(375.927)	(392.741)
Tributos		(353.138)	(388.018)
Amortización del inmovilizado	5	(3.817.004)	(3.560.776)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		46.433.535	(9.790.494)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		62.461.132	6.289.665
Ingresos financieros	14.4	693.183	8.829
Gastos financieros	14.6	(16.544.049)	(14.694.031)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.7	(2.594.233)	658.347
RESULTADO FINANCIERO		(18.445.099)	(14.026.855)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas		44.016.033	(7.737.190)

9.4 Estado de flujo de efectivo correspondientes a activos no corrientes mantenidos para la venta

	2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de explotación	3.993.735	4.955.733
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(5.668.592)	(7.143.682)

10. ACTIVOS FINANCIEROS

10.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y Partidas a cobrar	12.168.491	12.168.491	14.917.825	14.917.825
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 8)	24.234.923	24.234.923	-	-
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	-	30.869.585	30.869.585
	36.403.414	36.403.414	45.787.410	45.787.410
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	13.226.798	13.226.798	11.910.567	11.910.567
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias (Nota 8)	10.733.369	10.733.369	-	-
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	-	6.629.967	6.629.967
	23.960.167	23.960.167	18.540.534	18.540.534
	60.363.581	60.363.581	64.327.944	64.327.944

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas del grupo	-	-	707.927	707.927
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	12.168.491	12.168.491	14.209.898	14.209.898
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	24.234.923	24.234.923	30.869.585	30.869.585
	36.403.414	36.403.414	45.787.410	45.787.410

	31 de diciembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.118.932	12.118.932	11.177.464	11.177.464
Clientes, empresas del grupo (Nota 18)	90.306	90.306		
Otros activos financieros (Nota 13)	1.017.560	1.017.560	733.103	733.103
Instrumentos financieros derivados (Nota 8)	10.733.369	10.733.369	6.629.967	6.629.967
	23.960.167	23.960.167	18.540.534	18.540.534
	60.363.581	60.363.581	64.327.944	64.327.944

Fianzas

Tal y como se dispone en la Nota 3.4 estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamientos (Nota 5) con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos. Los movimientos producidos durante los ejercicios 2014 y 2013 corresponden, principalmente, a la recuperación de las fianzas de los organismos correspondientes a aquellos activos vendidos durante el ejercicio 2013.

31 de diciembre de 2014

	Importe inicial	Altas	Bajas	Operaciones interrumpidas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	14.209.898	44.089	(2.058)	(2.083.438)	12.168.491

31 de diciembre de 2013

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	14.220.359	-	(10.461)	14.209.898

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En el ejercicio 2012 se procedió a realizar una reclasificación del coste asociado a la sucursal 100876, que asciende a 11.177.464 euros (6.330.051 euros de construcciones y 4.847.413 euros de terrenos) a cuentas a cobrar a corto plazo, dado que ha tomado efecto la cláusula 2 de "Condición Resolutoria" del contrato al no cumplirse las condiciones establecidas para la transmisión, tal y como se recoge en la adenda del contrato firmada el 20 de noviembre de 2012. Mediante esta resolución el Banco Santander devolverá a la Sociedad el importe pagado por la sucursal, de forma íntegra, por lo que se procedió a revertir la amortización dotada hasta la fecha por importe de 1.290.448 euros y el deterioro asociado a la misma por importe de 631.316 euros.

Clientes, empresas del grupo

Se corresponde con una cuenta a cobrar con la sociedad dominante, Ziloti Holding S.a.r.l. en concepto de varios pago efectuados en nombre de ésta.

Otros activos financieros

Bajo el epígrafe "Otros activos financieros" la Sociedad registra los intereses devengados y no cobrados de las liquidaciones correspondientes al derivado de inflación, al 31 de diciembre de 2014. Dicho importe asciende a 1.017.560 euros (733.103 euros al 31 de diciembre de 2013). Se considera que las cuentas a cobrar no han sufrido ningún deterioro de valor.

10.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Activos financieros						Total
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	
Cientes, empresas del grupo	90.306	-	-	-	-	-	90.306
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.118.932	-	-	-	-	-	12.118.932
Otros activos financieros	1.017.560						1.017.560
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.168.491	12.168.491
Instrumentos fros. derivados	10.733.369	14.093.817	10.141.106	-	-	-	34.968.292
	23.960.167	14.093.817	10.141.106	-	-	12.168.491	60.363.581

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

	Activos financieros						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	707.927	-	-	-	-	707.927
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177.464	-	-	-	-	-	11.177.464
Otros activos fros	733.103	-	-	-	-	-	733.103
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	14.209.898	14.209.898
Instrumentos fros. derivados	6.629.967	9.956.233	12.361.268	8.552.084	-	-	37.499.552
	18.540.534	10.664.160	12.361.268	8.552.084	-	14.209.898	64.327.944

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Cuentas corrientes a la vista	17.056.212	20.453.184
	17.056.212	20.453.184

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 17.056.212 euros (18.998.781 euros al 31 de diciembre de 2013), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios (Nota 13.3).

12. PATRIMONIO NETO

12.1 Patrimonio Neto - Fondos Propios

El detalle de la composición de los fondos propios es el siguiente:

a) Capital suscrito

El 31 de julio de 2014 la Sociedad procedió a capitalizar el préstamo mezzanine concedido por determinadas entidades financieras en el ejercicio 2007 cuyo coste amortizado ascendía a 449.964.035 euros concedido por determinadas entidades financieras en el año 2007. La ampliación se realizó por el valor razonable de dicho préstamo que ascendió a 254.971.060 euros. Dicha valoración fue realizada por un experto independiente. El diferencial con su coste amortizado a dicha fecha ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 194.992.975 euros.

Dicha operación ha supuesto un incremento de 1 euro en el valor de las participaciones, suponiendo un aumento en el capital escriturado de 2.597.010 euros, emitiéndose a su vez una prima de asunción por importe de 252.374.050 euros. La Sociedad aprobó en fecha 31 de julio de 2014 un reparto de prima de asunción por importe de 150.000.000 euros, pero debido a la falta de liquidez, no fue desembolsada y se constituyó dos contratos de préstamos con los socios por éste importe (Nota 13.1). Por tanto, el incremento neto de la prima ha sido de 102.374.050 euros.

Debido a esta capitalización, y posterior reparto de la prima de asunción, el capital social a 31 de diciembre de 2014 asciende a 5.194.020 euros (2.597.010 euros a 31 de diciembre de 2013) representado por 2.597.010 participaciones cuyo valor nominal ha pasado de 1 euro a 2 euros de valor nominal cada una de ellas, estas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por los socios. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. Todas las participaciones están pignoradas como garantía de los préstamos indicados en la Nota 13.

El capital social a 31 de diciembre del 2013 estaba representado por 2.597.010 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el Socio Único, Sant Midco Holdings, B.V.

Al 31 de diciembre de 2014 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de participaciones	Valor acción	Capital	Participación
			escriturado Social	
Ziloti Holding S.a.r.l	2.207.458	2,00	4.414.916	85%
Banco Santander, S.A.	389.552	2,00	779.104	15%
TOTAL	2.597.010	-	5.194.020	100%

Tal y como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y las modificaciones aprobadas por el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas del 7 de septiembre de 2012, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2014 el capital social asciende a 5.194.020 euros cumpliendo con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar dicho régimen fiscal especial.

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 5, antes mencionado, cuando el capital social sea ampliado, se procederá a la transformación de la forma societaria de la sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, y al cambio de su denominación social, debiendo de incluir la indicación de "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A." en su denominación social.

b) Prima de asunción

La prima de asunción asciende a 31 de diciembre de 2014 a 317.449.216 euros (215.075.166 euros a 31 de diciembre de 2013).

La prima de asunción ha sido generada en las ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2010, 2012 y, finalmente, 2014. Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha capitalizado como prima de asunción el préstamo mezzanine por el valor razonable de 252.374.050 euros, mientras que el diferencial con el coste amortizado por el que se encontraba registrado contablemente ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe positivo de 194.992.975 euros.

La prima de asunción se ha visto minorada por el reparto de dividendos realizada por la Sociedad a sus socios por importe de 150.000.000 euros, pero dado que la Sociedad no dispone de tesorería para realizar este pago se ha generado una deuda con los socios Ziloti Holding S.a.r.l. por importe de 127.500.000 euros y con Banco Santander de 22.500.000 euros (Nota 18).

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y resultados de ejercicios anteriores son los siguientes:

Ejercicio 31 de diciembre de 2014

	31.12.2013	Reparto de resultados	31.12.2014
Reservas voluntarias	3.579.356	-	3.579.356
Resultados negativos ejercicios anteriores	(479.962.365)	(28.405.368)	(508.367.733)
	(476.383.009)	(28.405.368)	(504.788.377)

Ejercicio 31 de diciembre de 2013

	31.12.2012	Reparto de resultados	31.12.2013
Reservas voluntarias	3.579.356	-	3.579.356
Resultados negativos ejercicios anteriores	(334.903.664)	(145.058.701)	(479.962.365)
	(331.324.308)	(145.058.701)	(476.383.009)

12.2 Patrimonio Neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Ejercicio 31 de diciembre de 2014:

	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Reversión impuestos diferidos de activo y pasivo de instrumentos de cobertura	Otros	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(17.044.604)	(5.895.264)	-	49.011.239	-	-	26.071.371
	(17.044.604)	(5.895.264)	-	49.011.239	-	-	26.071.371

	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Reversión impuestos diferidos de activo y pasivo de instrumentos de cobertura	Otros	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(65.418.618)	17.610.978	-	58.799.587	-	(28.036.551)	(17.044.604)
	(65.418.618)	17.610.978	-	58.799.587	-	(28.036.551)	(17.044.604)

La columna "Otros" corresponde a la eliminación del efecto impositivo de los derivados debido a la entrada en régimen especial SOCIMI por parte de la Sociedad.

12.3 Patrimonio Neto – Aplicación y Distribución de resultados

a) Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Socio Único.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

b) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, 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).

c) Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado que se presenta a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2014
Base de reparto	
Pérdidas y Ganancias	387.901.939
Aplicación	
A reserva Legal	1.038.804
A reserva Voluntaria	232.535.964
A Dividendos	154.327.171
	387.901.939

13. PASIVOS FINANCIEROS

13.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

31 de diciembre de 2014

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.125.852.001	14.207.946	1.140.059.947
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	59.463.265	59.463.265
Deudas con empresas de grupo	-	157.500.000	157.500.000
	1.125.852.001	231.171.211	1.357.023.212
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	47.071.946	2.032.380	49.104.326
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	28.232.786	28.232.786
	47.071.946	30.265.166	77.337.112
	1.172.923.947	261.436.377	1.434.360.324

Ejercicio 2013

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	-	16.744.721	16.744.722
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	75.998.614	75.998.614
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	-	-
	-	92.743.335	92.743.336
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.887.512.666	522.177	1.888.034.843
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	3.199.479	3.199.479
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	53.717.056	53.717.056
	1.887.512.666	57.438.712	1.944.951.378
	1.887.512.666	150.182.047	2.037.694.714

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	31.12.2014	31.12.2013
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.3)	1.125.852.001	-
Fianzas recibidas (Nota 13.4)	14.207.946	16.744.722
Derivados (Nota 8)	59.463.265	75.998.614
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 13.4)	157.500.000	-
	1.357.023.212	92.743.336
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.3)	47.071.946	1.887.512.666
Derivados (Nota 8)	28.232.786	56.916.535
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.032.380	522.177
	77.337.112	1.944.951.378
	1.434.360.324	2.037.694.714

13.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	47.071.946	-	-	-	1.125.852.001	-	1.172.923.947
Derivados	28.232.786	28.111.424	31.351.841	-	-	-	87.696.051
Deudas con el de grupo	-	-	-	-	-	157.500.000	157.500.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.032.380	-	-	-	-	14.207.946	16.240.326
	77.337.112	28.111.424	31.351.841	-	1.125.852.001	171.707.946	1.434.360.324

A 31 de diciembre de 2013, los vencimientos de los pasivos financieros eran los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.887.512.666	-	-	-	-	-	1.887.512.666
Derivados	56.916.535	29.796.727	26.414.034	19.787.853	-	-	132.915.149
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	522.177	-	-	-	-	16.744.722	17.266.899
	1.944.951.378	29.796.727	26.414.034	19.787.853	-	16.744.722	2.037.694.714

La Sociedad cumple con los plazos previstos en la Ley 15/2010 relativa a aplazamiento de pagos efectuados a proveedores.

13.3 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
A largo plazo		
Deudas financieras a largo plazo	1.125.852.001	-
A corto plazo		
Deudas financieras a corto plazo	38.144.611	1.877.015.682
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	252.713.482	-
Intereses devengados pendientes de pago	8.927.335	10.496.984
	1.425.637.429	1.887.512.666

Las deudas con entidades de crédito corresponden a dos préstamos contratados el 15 de noviembre de 2007, con las siguientes características:

1) Préstamo Senior

Préstamo sindicado concedido por un importe nominal total de 1.600.000.000 euros, distribuido por entidades inicialmente de la siguiente manera:

	Importe contratado	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
BNP Paribas	400.000.000	354.177.523	362.122.046
AIB	400.000.000	-	-
La Caixa	150.000.000	132.816.571	135.795.767
Bank of Scotland	35.000.000	-	-
Société Générale	131.000.000	115.993.139	118.594.970
Raiffeisen Zentralbank	128.000.000	113.336.808	115.879.055
Erste Bank	56.000.000	-	-
Bayerische Landesbank	200.000.000	177.088.762	181.061.023
IKB Deutsche Industriebank AG	50.000.000	44.272.191	45.265.256
Westdeutsche Immobilienbank AG	50.000.000	44.272.191	45.265.256
Caspian Luxembourg Co	-	23.793.688	24.327.402
RMF Financial Holding	-	192.094.920	196.403.783
Barclays Bank PLC	-	66.907.851	68.408.655
Burlington Loan Management	-	151.956.451	155.364.972
Total	1.600.000.000	1.416.710.095	1.448.488.185

Hasta la firma del contrato de refinanciación con fecha 31 de julio de 2014, el tipo de interés es el Euribor más 1,265% anual, siendo el diferencial acordado del 3% desde el 31 de julio de 2014 hasta noviembre 2017 y posteriormente será del 4% hasta la finalización del mismo en noviembre del 2019. Los intereses se pagan cada trimestre los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre o el siguiente día hábil de cada periodo. Al 31 de diciembre de 2014 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 35.384.140 euros de los cuales 5.511.356 euros se encuentran pendientes de pago (2013: 22.030.350 euros y 2.744.805 euros respectivamente).

El contrato establecía que se empezara a amortizar principal a partir de la fecha del 5º pago de intereses, es decir, a partir del 15 de febrero del 2009. Como consecuencia del full cash sweep obligatorio que se dispone en el contrato, la Sociedad ha ido amortizando un importe mayor que lo requerido contractualmente. Así, durante el ejercicio 2013 se amortizaron 40.047 miles de euros, de los cuales 1.647 miles de euros correspondieron a cancelación voluntaria de la deuda.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, la Sociedad ha procedido a amortizar un importe de 24.000.000 euros de acuerdo con el calendario de amortización del préstamo inicial. Durante dicho semestre del año no se han realizado las amortizaciones voluntarias previstas al cierre del ejercicio 2013 debido a las negociaciones de refinanciación de las condiciones del contrato senior que finalmente fue firmado el 31 de julio de 2014.

En dicha fecha, 31 de julio de 2014, la Sociedad ha culminado el proceso de refinanciación de la deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe de 1.424.488 miles de euros. Dicha refinanciación ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta el 22 de noviembre de 2019.

Adicionalmente, se incluye la opción por parte de la Sociedad de extender la vida del contrato un año más, siendo su vencimiento noviembre de 2020, estando dicha opción sujeta al incremento del tipo de interés a un 5%. Según dicho contrato de novación, se procederá a la amortización del importe prestado al vencimiento del contrato, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería que resulte de reducir los gastos operativos a la renta anual obtenida.

A 31 de diciembre de 2014 el nominal del préstamo vigente asciende a 1.416.710.095 euros (a 31 de diciembre 2013, el nominal del préstamo vigente ascendía a 1.448.488.185 euros), siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre de 2014 de 1.416.710.095 euros (a 31 de diciembre de 2013, el coste amortizado ascendía a 1.445.624.462 de euros).

Adicionalmente, la Sociedad, de acuerdo con el nuevo contrato de financiación, deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros de cobertura de deuda y porcentaje de préstamo frente al valor de los activos. La Sociedad tiene la obligación de presentar el cálculo de los mismos cada trimestre 5 días después de la liquidación de intereses. En caso de que incumpliera la Sociedad tendría 10 días hábiles para realizar las operaciones necesarias para proceder a la restitución de los mismos. Los ratios financieros a cumplir serían los siguientes:

- La cobertura de la deuda en cada pago de interés tiene que ser hasta el 15 de noviembre de 2014 al menos de un 1:1, hasta el 15 de noviembre de 2016 de un 1,40:1 y hasta la fecha de terminación de 1,50:1
- El ratio préstamo valor (Loan to value) no puede exceder hasta el 15 de noviembre de 2016 de un 85% hasta el 15 de noviembre de 2018 de un 80% y hasta el 15 de noviembre de 2019 de un 75%, en caso de prorrogarse la finalización el porcentaje a cumplir hasta la fecha efectiva de finalización no deberá exceder del 70%.

La Sociedad ha calculado los ratios financieros en diciembre de 2014 no habiéndose puesto de manifiesto incumplimiento de los mismos.

2) Préstamo Mezzanine

	Importe contratado (euros)	31/12/2013 Importe pendiente (euros)
Banco Santander	113.100.000	175.781.061
BNP Paribas	25.000.000	38.855.230
Pearl Assurance PLC	50.000.000	77.710.460
Bank of Scotland	25.000.000	38.855.230
Société Generale	10.000.000	15.542.092
La Caixa	50.000.000	77.710.460
Saldo total	273.100.000	424.454.533

A 31 de diciembre de 2013, el tipo de interés aplicado era el Euribor más 4% anual para los dos primeros años, Euribor más 6% para los tres años siguientes y Euribor más 7% para los dos últimos años, teniendo un vencimiento el 15 de noviembre de 2014. Los intereses se generaban semestralmente y eran capitalizados siendo exigibles al vencimiento del préstamo. Los intereses devengados ascienden a 18.662.097 euros en 2014 y a 30.021.504 euros durante el ejercicio 2013. Adicionalmente, en la cuenta de pérdidas y ganancias se recogía el impacto del registro de la deuda a coste amortizado lo que supuso un ingreso financiero a 31 de diciembre de 2013 por importe de

3.498.280 euros. El valor contable a coste amortizado al 31 de diciembre de 2013 del préstamo ascendía a 432.361.883 euros.

En julio de 2014 se ha capitalizado el préstamo mezzanine por su valor razonable tras la valoración realizada por un experto independiente (Nota 12.1), por un importe de 254.971.060 euros, registrándose la diferencia con el valor contable correspondiente al coste amortizado como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 194.992.975 euros.

Adicionalmente, bajo el epígrafe de "Deudas financieras a corto plazo" se registran a 31 de diciembre de 2014, los intereses devengados pendientes de pago por importe de 5.511.356 euros (2013: 2.744.805 euros) y los intereses devengados no pagados de los derivados de tipo de interés registrados por importe de 3.415.978 euros (2013: 7.752.179 euros).

13.4 Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de su arrendatario dos mensualidades de renta para cada oficina arrendada en concepto de depósito de garantía para responder del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento.

Durante el ejercicio 2014 finalizado el 31 de diciembre de 2014, no se han producido movimientos en las fianzas recibidas por no realizarse venta de oficinas. El saldo a 31 de diciembre de 2014 es de 16.744.722 euros (16.744.722 euros a 31 de diciembre de 2013).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad ha generado el 31 de julio de 2014 una deuda con sus socios Ziloti Holding S.a.r.l y Banco Santander, S.A por importe total de 127.500.000 euros y 22.500.000 euros respectivamente debido a la falta de tesorería en la distribución de la prima de asunción por importe de 150.000.000 euros. Dicha deuda genera un interés del 12% anual que se capitalizan anualmente cada 31 de julio y serán reembolsados a sus socios a la fecha de vencimiento, esto es, en 2039. A 31 de diciembre de 2014, se han generado 7.500.000 euros en concepto de intereses pagaderos al vencimiento del préstamo.

14. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.720.980	3.704.043
Impuesto de Sociedades	3.685.394	3.690.210
IVA a compensar	35.586	13.833
	3.720.980	3.704.043
Otras deudas con las Administraciones Públicas	94.512	101.016
IGIC a pagar	93.389	93.444
IPSI a pagar	938	938
Retenciones IRPF a pagar	185	4.346
Seguridad Social	-	2.288
	94.512	101.016

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad, adicionalmente a los desglosados en la nota 21.

14.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad entra a formar parte del régimen fiscal especial el 23 de septiembre de 2013, con efecto retroactivo 1 de enero de 2013, de acuerdo con la Ley 11/2009 (Nota 3.11) tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Durante el ejercicio 2012, se aprueba mediante Real Decreto Ley 12/2012 de 30 de marzo, la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros. La mencionada medida regula la no deducibilidad de los gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo cuando el destino de los fondos haya sido:

- ✓ La adquisición a otras empresas del grupo de participaciones en cualquier tipo de entidad.
- ✓ La realización de aportaciones en el capital o fondos propios de otras entidades del grupo.
- ✓ La no deducibilidad de los Gastos Financieros Netos que excediendo de un millón de euros, superen el 30% del Beneficio Operativo.

Siendo las diferencias temporarias establecidas en el cuadro inferior las generadas por dichos conceptos.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible se presenta a continuación:

Ejercicio 2014:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			387.901.939			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos						
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias	7.152.752	-	7.152.752	(5.895.264)	49.011.239	43.115.975
Con origen en el ejercicio	7.152.752	-	7.152.752	(5.895.264)	49.011.239	43.115.975
Con origen en ej. anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)			395.054.691			43.115.975

Las diferencias temporarias corresponden a la no deducibilidad fiscal del 30% de la dotación de amortización del ejercicio. Debido a que la Sociedad forma parte del Régimen Fiscal Socimi, considera que dicho activo no sería recuperable por lo que es registrado como si de una diferencia permanente se tratara.

Ejercicio 2013:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			(28.002.591)			
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias	78.212.317	-	78.212.317	17.610.978	58.799.587	76.410.565
Con origen en el ejercicio	78.212.317	-	78.212.317	17.610.978	58.799.587	76.410.565
Con origen en ej. anteriores	-	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	50.209.726	-	-	76.410.565

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, diferenciando el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
2014		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	387.901.939	43.115.975
Carga impositiva	-	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	-	-

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
2013		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(28.002.591)	76.410.565
Carga impositiva	(402.507)	-
Gastos activos por impuesto diferido	(402.507)	-
Impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por diferencias temporarias	-	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	(402.507)	-

El gasto por impuesto de sociedades en el ejercicio 2013 corresponde en su totalidad a la reversión de los activos por impuestos diferidos que se generaron por el Real Decreto Ley 12/2012 sobre la no deducibilidad fiscal de determinados gastos financieros en el ejercicio 2012. Debido a la entrada de la Sociedad en el régimen fiscal especial SOCIMI (Ley 11/2009) y, por tanto, a la tributación bajo un tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, la Sociedad ha dado de baja el activo diferido contra la cuenta de pérdidas y ganancias dado que no será recuperable en el futuro.

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
2014		
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos		
Créditos fiscales	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Otras diferencias temporarias	-	-
	-	-
2013		
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos		
Créditos fiscales	(402.507)	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(28.036.551)
Otras diferencias temporarias	-	-
	(402.507)	(28.036.551)

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Impuesto corriente	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	3.690.211
Impuesto sobre Sociedades a devolver	-	3.690.211

La Sociedad tiene registrado bajo el epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" el importe correspondiente con el primer pago a cuenta correspondiente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 realizado por la Sociedad en abril del 2013 antes de que fuera adoptado el régimen fiscal especial (SOCIMI). Los administradores de la Sociedad esperan que este importe sea cobrado en el corto plazo y ha sido solicitado en la declaración de Impuesto de Sociedades presentada en julio de 2014.

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

31 de diciembre de 2014

2014	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Otros	Saldo final
Activos por impuesto diferido					
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
Gastos financieros RDL 12/2013	-	-	-	-	-
Derivados (Nota 8)	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-
Pasivos por impuesto diferido					
Derivados (Nota 8)	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

31 de diciembre de 2013

2013	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto		
			Variación Valorativa	Régimen SOCIMI	
Activos por impuesto diferido					
Gastos financieros RDL 12/2013	402.777	(402.777)	-	-	-
Derivados (Nota 8)	34.979.195	-	(18.864.078)	(16.115.117)	-
Total	35.381.972	(402.777)	(18.864.078)	(16.115.117)	-
Pasivos por impuesto diferido					
Derivados (Nota 8)	(6.942.643)	-	(4.059.092)	(11.001.736)	-
Total	(6.942.643)	-	(4.059.092)	(11.001.736)	-

Como consecuencia de su opción por el régimen SOCIMI con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2013, ha procedido a la cancelación en su totalidad de los impuestos diferidos de activo y pasivo, que atendiendo a su plan de negocio no van a poder utilizar, si bien, debido a que los planes de negocio utilizados por la Sociedad se basan fundamentalmente en estimaciones complejas futuras derivadas en gran parte del contrato de arrendamiento y de las evoluciones fiscales de las opciones realizadas por la Sociedad, se revisarán y actualizarán anualmente.

Las bases imponibles negativas que la Sociedad podrá compensarse en el futuro ascienden a 405.892.686 euros. Dichas bases imponibles negativas solo podrán compensarse en el caso de que la Sociedad obtenga beneficios fiscales derivados de la venta de sucursales con anterioridad al periodo mínimo de mantenimiento de 3 años según la ley 11/2009 entre otras situaciones.

15. INGRESOS Y GASTOS

La información incluida en la presente nota no considera los ingresos y gastos correspondientes al portfolio Yellow, dado que se ha reclasificado como operaciones interrumpidas al encontrarse clasificados los activos y pasivos correspondientes como mantenidos para la venta, desglosándose dichas transacciones en la nota 9.

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus operaciones es la siguiente:

Euros	31.12.2014	31.12.2013
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	108.157.489	106.866.545
Refacturación de cargas	4.080.556	4.369.875
	112.238.045	111.236.420

Adicionalmente la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe importe neto de la cifra de negocios el importe de 2.911.964 euros (3.063.007 euros al 31 de diciembre de 2013) correspondientes a los ingresos devengados en el ejercicio correspondiente al efecto de la cobertura de inflación (Nota 8).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013 han sido realizados en el territorio nacional.

15.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	31.12.2014	31.12.2013
Seguridad social	11.545	20.733
	11.545	20.733

15.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	31.12.14	31.12.13
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	35.188	21.575
Servicios profesionales independientes	12.478.995	4.567.641
Servicios bancarios	29.971	7.299
Suministros	-	213
Otros servicios	2.334.781	2.198.155
Otros tributos	2.525.441	2.642.423
Otros Gastos de explotación	-	147.256
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.728.364	-
	19.132.740	9.584.562

15.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.14	31.12.13
Ingresos registrados por capitalización del préstamo Mezzanine (Nota 12)	194.992.975	39.707
Otros ingresos financieros – Derivados (Nota 8)	3.117.568	-
Intereses de créditos a sociedades vinculadas (Notas 7 y 17)	10.003	3.236
Intereses a terceros (Nota 7)	7.468	-
	198.126.014	42.943

15.5 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.14	31.12.13
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 17)	7.500.000	-
Intereses por deudas a terceros	47.734.396	42.926.678
Intereses préstamo sénior (Nota 12)	29.072.299	16.403.453
Intereses Mezzanine (Nota 12)	18.662.097	26.523.225
Otros gastos financieros – Derivados (Nota 8)	47.129.483	51.277.154
Otros gastos financieros	162.631	130.716
	102.526.510	94.334.548

15.6 Variación de valor razonable en instrumentos financieros

Las variaciones negativas del valor razonable durante el ejercicio 2014 correspondientes a los derivados de interés considerados especulativos hasta el 24 de noviembre de 2014, fecha en la que empezaron a cumplir los requisitos para la contabilización como cobertura ascendieron a 16.688.773 euros, mientras que las variaciones positivas del valor razonable del derivado de inflación desde el 31 de julio de 2014, fecha a partir de la cual se considera especulativo asciende a 1.586.813 euros.

Por otro lado, el traspaso a resultados del valor razonable positivo del derivado de inflación a 31 de julio de 2014, última fecha en la que se consideró de cobertura, ha ascendido a 4.172.685 euros, registrándose de manera lineal hasta el vencimiento de dicho derivado.

16. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

La Sociedad tenía contabilizados unos ingresos anticipados por 10.709.423 euros al 31 de diciembre de 2014 (10.783.842 euros al 31 de diciembre de 2013) que correspondían a la parte diferida al ejercicio 2014 de la factura de arrendamiento al Banco Santander, del trimestre correspondiente desde el 1 de noviembre de 2014 hasta el 31 de enero del 2015.

Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

17. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS, ADMINISTRADORES Y AUDITORES

17.1 Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

A 31 diciembre de 2014 y 2013, la Sociedad cuenta con un empleado (hombre).

Durante los ejercicios 2014 y 2013, el número medio de empleados ascendía a 1 (hombre).

La Sociedad tiene suscrito un contrato de Alta Dirección desde el 13 de noviembre de 2014, atendiendo a la siguiente definición:

- Ejercita funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Lleva a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares

Durante el ejercicio 2014, el miembro de Alta Dirección no ha recibido retribución alguna ni existen anticipos a dicho miembro.

Durante el ejercicio 2014, la gestión administrativa se realiza a través de una sociedad vinculada especializada en la gestión de activos inmobiliarios. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha contratado personal con el objeto de realizar dicha gestión de manera interna.

17.2 Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Órgano de Administración análogas

El deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración ha cumplido con las obligaciones previstas en el art. 228 del texto refundido de la ley de Sociedades de Capital. Así mismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos que haya sido obtenida la correspondiente advertencia.

Los administradores Stephen Farrugia y Drago Capital, S.L. representado por Luis Iglesias Rodríguez-Viña cesaron como administradores de la Sociedad con fecha 1 de agosto de 2014. Los administradores Carlos Martínez de Campos y Carulla y James Preston fueron nombrados el 1 de agosto de 2014. El administrador Justo Gómez López fue nombrado el 3 de septiembre de 2014. Los administradores Simon Blaxland y Jonathan Kendall fueron nombrados consejeros el 4 de diciembre de 2014.

Durante el ejercicio 2014, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 32.500 euros. Durante el ejercicio 2013, los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna ni existen anticipos a dichos miembros.

Al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2014 es la siguiente

	Naturaleza de la vinculación
Ziloti Holding S.a.r.l	Entidad dominante directa
Banco Santander, S.A	Entidad dominante directa
Administradores	Consejeros

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2013 es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
St Midco Holding B.V	Entidad dominante directa
St Topco Holding I S.a.r.l.	Entidad dominante del grupo
St Topco Holding II S.a.r.l.	Empresa del grupo
Administradores	Consejeros

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
2014				
Clientes empresas del grupo (Nota 7)	-	90.306	-	-
Préstamos a largo plazo	-	157.500.000	-	-

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo
2013			
Créditos a largo plazo (Nota 7 y 10)		480.924	227.003

Las entidades vinculadas por ser accionistas de Ziloti Holding, S.a.r.l son las siguientes:

Sociedad	31 de diciembre de 2014
BNP Paribas	354.177.523
La Caixa	132.816.571
Société Générale	115.993.139
Raiffeisen Zentralbank (RBI)	113.336.808
Bayerische Landesbank	177.088.762
IKB Deutsche Industriebank AG	44.272.191
Caspian Luxembourg Co	23.793.688
Total	961.478.682

El importe registrado con sociedades vinculadas hace referencia al importe de la deuda senior correspondientes a aquellas entidades financieras que tiene participación indirecta en la Sociedad a través del socio Ziloti Holding S.a.r.l como consecuencia del proceso de reestructuración societaria.

Las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son las siguientes:

2014	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores	-	-	375.000
Ingresos financieros - Intereres *	-	10.003	-
Gastos financieros	-	7.500.000	-

(*) Intereses generados por los créditos concedidos a St Topco y St Midco hasta el 31 de julio de 2014, fecha tras la cual, dejan de considerarse empresas del grupo.

2013	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores	-	-	375.000
Ingresos financieros - Intereses	-	3.236	-

Atisha Samos Ltd. se encuentra vinculada con la Sociedad por un contrato de asesoría financiera.

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 93.000 euros (27.729 euros en 2013) y por otros servicios ascendieron a 122.620 euros (0 euros en 2013), no habiéndose devengado otros honorarios por otros servicios de empresas que se engloben en su misma red.

19.2 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

19.3 Contingencias

En el mes de octubre de 2014, el Juzgado Central de instrucción nº1 de la Audiencia Nacional incoó las Diligencias Previas nº 78/2004 a raíz de la denuncia que ha recibido la Sociedad por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales. Actualmente, la investigación de los hechos denunciados por el Ministerio Fiscal se encuentra en una fase incipiente. Se encuentra pendiente de concretar por parte del Juzgado el alcance de tal investigación.

20. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han repartido dividendos con cargo a reservas.
- Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, 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). Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, habiéndose propuesto una distribución de dividendos por importe de 154.327.171 euros (Nota 11).
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de esta memoria.

- De las sucursales que la sociedad adquirió en noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2014 es titular de 1.136 sucursales con un precio de adquisición de 2.065 millones de euros, siendo el valor neto contable de 1.862 millones de euros. La totalidad de estos activos computan dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- Se ha ampliado el capital social a 5.194.020 euros cumplimiento con el mínimo establecido en 5.000.000 euros.
- La sociedad ha empezado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursatil durante el mes de marzo.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 19 de marzo de 2015, la Sociedad ha recepcionado el inicio de un expediente sancionador por parte de la Agencia Estatal de Administración Tributaria debido a la existencia de una diferencia entre las bases imponibles negativas correspondientes al ejercicio 2012 presentadas en la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 y las efectivamente incluidas en la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2012. Debido a un error de transcripción, el importe incluido en la autoliquidación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 era superior en 48.129.725 euros que el importe que se consideraba correcto.

En dicha notificación se incluye una propuesta de sanción que asciende a 7.219.459 euros, correspondiente al 15% de la diferencia identificada. No obstante, a la sanción sería aplicable la reducción del 30% por conformidad, siempre y cuando no se interponga recurso y un 25% adicional, si se realiza el ingreso total del importe en plazo legal.

La Agencia Estatal de Administración Tributaria considera que dado que dicha diferencia ha sido identificada a través de un procedimiento de gestión tributaria de verificación de datos, en lugar de haber sido subsanada a través de autoliquidaciones, podría suponer la existencia de negligencia por parte de la Sociedad.

Los administradores consideran que existen argumentos suficientes para considerar que el riesgo de tener que hacer finalmente frente a dicha sanción es posible, pero no es probable. En primer lugar, la Sociedad reflejó un importe como bases imponibles negativas que se recogía en otros documentos contables de forma errónea, por lo que se trata de un simple error material de transcripción y con ausencia total de culpabilidad, y por lo tanto, del elemento subjetivo del tipo infractor. Por otro lado, debido a que la Sociedad es una Socimi y, por tanto, aplica el tipo del 0% en el impuesto sobre sociedades, casi con toda probabilidad no podría aplicar bases imponibles negativas por dicho importe. La Sociedad presentará alegaciones en los plazos estipulados para ello.

Dada la evaluación como posible, pero no probable de la sanción, la Sociedad no ha registrado impacto alguno en las cuentas anuales, que hubiera supuesto un pasivo por el importe reclamado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Por otro lado, con fecha 23 de abril de 2015, se ha procedido a firmar la venta de 381 sucursales incluidas dentro del portfolio denominado "Yellow" por importe de 308.691.519 euros. Dichas sucursales se encontraban registradas como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2014. El valor neto contable de las sucursales vendidas asciende a 257.977.223 euros a 31 de diciembre de 2014, suponiendo aproximadamente el 95% de los activos y pasivos traspasados a mantenidos para la venta.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A
(anteriormente denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.)

Informe de Gestión

Acontecimientos durante el ejercicio

El día 23 de noviembre de 2007, la Sociedad adquirió 1.152 inmuebles del Banco Santander pertenecientes a su red de sucursales bancarias.

Simultáneamente, se formalizó entre la Sociedad y el Banco Santander un contrato de arrendamiento y opción de compra a precio de mercado a favor de la arrendataria (Banco Santander), sobre cada uno de los inmuebles adquiridos. El plazo inicial del contrato es de obligado cumplimiento para las dos partes y tenía una duración inicial de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada activo. Transcurrido dicho plazo existía la posibilidad por parte del arrendatario de acogerse a un máximo de tres prórrogas de 7 años de duración cada una. El mantenimiento de dicho contrato de arrendamiento constituye la actividad principal de la Sociedad.

Como principal fuente de financiación, la Sociedad contaba con dos préstamos sindicados de 1.600.000 Euros y 273.100.000 Euros contratados el día 15 de Noviembre de 2007 con un consorcio de entidades financieras lideradas por el banco BNP. Asimismo la Sociedad contaba con un préstamo participativo de 210.800.000 Euros procedente de su socio único, Sant Midco Holdings, B.V.

Simultáneamente, la Sociedad contrató una serie de productos financieros derivados con el fin de eliminar cualquier fluctuación tanto del tipo de interés (Euribor) como de la inflación. Gracias a dichos derivados financieros la Sociedad elimina los riesgos sobre posibles variaciones en su principal cuenta de ingresos (rentas por alquiler) y gastos (gastos financieros).

En 2012, la Sociedad anticipó la posibilidad de que no pudiera cumplir con algunas de sus obligaciones en la fecha del vencimiento de los préstamos senior y mezzanine en noviembre de 2014. Ello, unido a (i) las condiciones del mercado inmobiliario y la falta de liquidez en el sistema bancario en aquel tiempo, (ii) la restricción a la deducibilidad fiscal de los gastos financieros en el Impuesto de Sociedades ("IS") introducida por el Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo y (iii) el riesgo de que, como consecuencia de los deterioros de valor de los activos inmobiliarios registrados en años anteriores debidos al entorno económico recesivo de los últimos años y, en particular, el del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudiera cumplir con determinadas obligaciones relativas a su nivel de endeudamiento (previstas en los acuerdos de financiación), llevó a la Sociedad a emprender las actuaciones necesarias para diseñar e implementar con sus asesores y acreedores financieros una estrategia de refinanciación y reorganización de su estructura de capital y financiera.

En diciembre de 2012, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, capitalizó en ésta el importe total del préstamo participativo que concedió a la Sociedad en 2007 (anteriormente mencionado).

El 23 de septiembre de 2013, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, decidió que, con efectos a partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley de SOCIMIs.

En el marco de las negociaciones, el entonces socio de Uro, Sant Midco, y los acreedores financieros estimaron conveniente la implantación de una nueva estructura de capital y financiera de la Sociedad más conservadora que requería que los acreedores pasaran a formar parte del accionariado (directo o indirecto) de Uro. A tal fin, y en el marco de las negociaciones, el 4 de noviembre de 2013 se constituyó la compañía Ziloti Holding S.àr.l., actualmente Ziloti Holding, S.A. ("Ziloti"), de la que los entonces accionistas indirectos de Uro adquirieron la totalidad del capital social en la misma fecha a través de la sociedad Atisha Holding S.àr.l. ("Atisha"). La entrada de los acreedores financieros en el capital de Ziloti (e, indirectamente, en el de Uro) tuvo lugar en un momento posterior.

El 15 de mayo de 2014 Uro alcanzó con sus acreedores financieros un acuerdo marco de refinanciación, cuya implementación fue llevada a cabo entre finales del mes de julio y principios del mes de agosto de 2014.

La reestructuración supuso la aceleración de la deuda senior, la venta del equity de URO por un valor nominal de 1€ y la reducción de carga financiera por un importe aproximado de 446 Millones de euros que se capitalizaron con la consiguiente restitución del equilibrio patrimonial de URO.

En el contexto de la refinanciación, el 31 de julio de 2014 Banco Santander adquirió una participación directa del 15% del capital social de Uro a cambio de una parte de su participación en Ziloti. Como resultado, la participación total (directa e indirecta) de Banco Santander en Uro pasó a ser del 24%.

Con fecha 31 de julio de 2014, y como consecuencia de la implementación de las anteriores operaciones, entre otras, quedaron novados los términos de la deuda financiera (préstamo senior concedido en 2007 por importe de 1.600 millones de euros), ascendiendo en consecuencia el endeudamiento financiero de Uro a un importe de 1.424 millones de euros. La disminución experimentada por el préstamo senior (de 1.600 millones de euros en 2007 a 1.424 millones de euros en Julio de 2014), es consecuencia de las amortizaciones de principal llevadas a cabo entre dichos años.

Asimismo, en el marco de la implementación de la estrategia de reestructuración financiera de Uro, el 1 de agosto de 2014 se novó el contrato de arrendamiento de la Sociedad con Banco Santander

Con fecha 27 de octubre de 2014, los socios de Uro adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para cambiar la denominación de la Sociedad a Uro Property Holdings, S.L

Con fecha 27 de diciembre de 2014, los socios de la Sociedad adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para transformarla en una sociedad anónima.

Durante el mes de marzo de 2015, la Sociedad ha comenzado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil, cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

La Sociedad ha puesto a la venta una parte de su cartera que representa aproximadamente un 15% del total de la cartera por volumen de renta. Es por esta razón por lo que se ha decidido clasificar como activo mantenido para la venta dicha parte del portfolio.

Asimismo URO está revisando sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera contemplando entre otras opciones una potencial refinanciación.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo

Adquisiciones de acciones propias

La Sociedad no ha realizado durante ejercicio adquisición de acciones propias.

REFORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. reformulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 con fecha 27 de abril de 2015, que fueron inicialmente formuladas con fecha 31 de marzo de 2014, y que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 58.

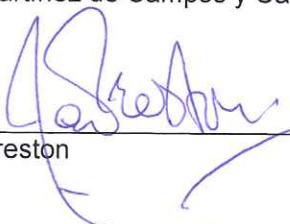
Madrid, a 27 de abril de 2015



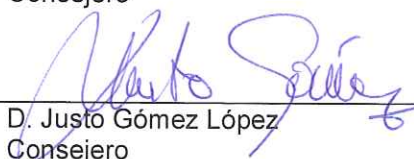
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero



D. James Preston
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero

NO FIRMIA POR NO ESTAR PRESENTE

D. Jonathan Kendall
Consejero