

Madrid, 18 de abril de 2016

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), en cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, a continuación hace pública la siguiente información financiera del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015:

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

Resaltar que si bien los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales el pasado 22 de marzo de 2015, las mismas no fueron firmadas por el administrador D. Jonathan Kendall al no estar presente físicamente en dicha reunión del Consejo de Administración.

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 2015 e  
Informe de gestión del ejercicio 2015

## **URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A**

Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2015 e  
Informe de gestión del ejercicio 2015



## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.:

### **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 2015, 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.

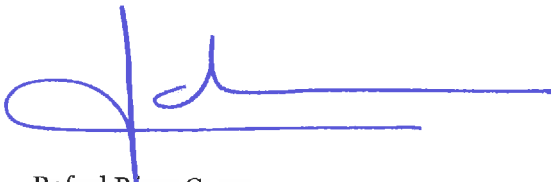
### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2015, 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.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. 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

13 de abril de 2016



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/06064  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa  
reguladora de la actividad de  
auditoría de cuentas en España

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2015 y 2014  
(Expresado en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.618.581.071</b>	<b>1.626.961.043</b>
Inversiones inmobiliarias	5	1.594.649.562	1.590.557.629
Inversiones financieras a largo plazo	9	23.931.509	36.403.414
Derivados	7	-	24.234.923
Otros activos financieros		23.931.509	12.168.491
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>99.791.692</b>	<b>324.323.726</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	279.586.367
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	14.300.283	15.930.218
Deudores comerciales		4.629.663	12.118.932
Clientes empresas del grupo		-	90.306
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	9.670.620	3.720.980
Inversiones financieras a corto plazo	9	-	11.750.929
Otros activos financieros		-	1.017.560
Derivados	7	-	10.733.369
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	85.491.409	17.056.212
Tesorería		85.491.409	17.056.212
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.718.372.763</b>	<b>1.951.284.769</b>

Las notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



**URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.**

**Balance al 31 de diciembre de 2015 y 2014  
(Expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>188.978.594</b>	<b>231.828.169</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>188.978.594</b>	<b>205.756.798</b>
<b>Capital</b>	<b>11</b>	<b>8.282.178</b>	<b>5.194.020</b>
Capital escriturado		8.282.178	5.194.020
<b>Prima de asunción</b>	<b>11</b>	<b>402.188.271</b>	<b>317.449.216</b>
<b>Reservas</b>	<b>11</b>	<b>237.154.124</b>	<b>3.579.356</b>
Otras reservas		237.154.124	3.579.356
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(508.367.733)</b>	<b>(508.367.733)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	<b>11</b>	(508.367.733)	(508.367.733)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>67.721.754</b>	<b>387.901.939</b>
(Dividendo activo a cuenta)		(18.000.000)	-
<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR</b>		<b>-</b>	<b>26.071.371</b>
Operaciones de cobertura	<b>11</b>	-	26.071.371
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.443.678.735</b>	<b>1.357.023.212</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>1.264.070.844</b>	<b>1.199.523.212</b>
Deudas con entidades de crédito		-	1.125.852.001
Derivados	<b>7</b>	-	59.463.265
Otros pasivos financieros		1.264.070.844	14.207.946
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>17</b>	<b>176.400.000</b>	<b>157.500.000</b>
Periodificaciones a largo plazo	<b>12</b>	3.207.891	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>85.715.434</b>	<b>362.433.388</b>
<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>274.292.341</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>47.420.602</b>	<b>75.304.732</b>
Deudas con entidades de crédito	<b>12</b>	-	47.071.946
Derivados	<b>7</b>	-	28.232.786
Otros pasivos financieros		47.420.602	-
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>12</b>	<b>28.905.337</b>	<b>2.126.892</b>
Acreedores varios		4.927.209	2.032.380
Otras deudas con Administraciones Públicas	<b>13</b>	23.978.128	94.512
Periodificaciones	<b>15</b>	9.389.495	10.709.423
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.718.372.763</b>	<b>1.951.284.769</b>

Las notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



**URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.**

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014**  
(Expresado en euros)

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>5, 14.1</b>	<b>109.831.953</b>	<b>115.150.010</b>
Prestaciones de servicios		109.831.953	115.150.010
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>67.817</b>	<b>1.163</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		67.817	1.163
<b>Gastos de personal</b>		<b>(554.003)</b>	<b>(92.117)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(527.282)	(80.572)
Cargas sociales	<b>14.2</b>	(26.721)	(11.545)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>14.3</b>	<b>(13.419.724)</b>	<b>(19.132.740)</b>
Servicios exteriores		(12.223.046)	(14.878.935)
Tributos		(1.196.678)	(2.525.441)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	(1.728.364)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(17.836.947)</b>	<b>(20.025.502)</b>
<b>Deterioro y rtdo por enaj. del inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b>		<b>8.650.904</b>	<b>183.312.863</b>
Deterioros y pérdidas	<b>5</b>	8.650.904	183.312.863
Resultados por enajenaciones y otras		-	-
<b>Otros resultados</b>		<b>940.597</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>87.680.597</b>	<b>259.213.677</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>14.4</b>	<b>32.697.575</b>	<b>198.128.014</b>
De terceros		32.697.575	3.125.036
De empresas del grupo		-	195.002.978
<b>Gastos financieros</b>	<b>14.5</b>	<b>(73.382.922)</b>	<b>(102.526.510)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(18.900.000)	(7.500.000)
Por deudas con terceros		(54.482.922)	(95.026.510)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>14.6</b>	<b>(6.260.475)</b>	<b>(10.929.275)</b>
Cartera de negociación y otros		(6.260.475)	(10.929.275)
<b>Diferencias de cambio</b>		<b>(2.275)</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(46.948.097)</b>	<b>(84.672.229)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>40.732.500</b>	<b>343.885.906</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>40.732.500</b>	<b>343.885.906</b>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	<b>8</b>	<b>26.989.254</b>	<b>44.016.033</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>67.721.754</b>	<b>387.901.939</b>

Las notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014**  
(Expresado en euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014**

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Notas	2015	2014
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>67.721.754</b>	<b>387.901.939</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>			
<b>I. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	11.2	<b>9.986.580</b>	<b>(5.895.264)</b>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		<b>9.986.580</b>	<b>(5.895.264)</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
<b>VII. Por coberturas de flujos de efectivo</b>		<b>(36.057.951)</b>	<b>49.011.239</b>
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>(36.057.951)</b>	<b>49.011.239</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>41.650.383</b>	<b>431.017.914</b>

Las notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014  
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de asunción (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio (Nota 11.1)	Dividendo a cuenta (Nota 11.1)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.2)	Total Patrimonio neto
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2014</b>	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)
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2014</b>	5.194.020	317.449.216	3.579.356	(508.367.733)	387.901.939	-	26.071.371	231.828.169
<b>SALDO INICIAL DEL AÑO 2015</b>	5.194.020	317.449.216	3.579.356	(508.367.733)	387.901.939	-	26.071.371	231.828.169
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	67.721.754	-	(26.071.371)	41.650.383
Operaciones con socios o propietarios:								
(Dividendo y Ampliación de capital)	3.088.158	84.739.055	-	-	(154.327.171)	-	-	(66.499.958)
(Dividendo a cuenta)	-	-	-	-	-	(18.000.000)	-	(18.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	233.574.768	-	(233.574.768)	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2015</b>	8.282.178	402.188.271	237.154.124	(508.367.733)	67.721.754	(18.000.000)	-	188.978.594

Las notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.**

**Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014**

**(Expresado en euros)**

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2015	2014
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>90.365.290</b>	<b>387.901.938</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>7.038.758</b>	<b>(270.402.658)</b>
a) Amortización del inmovilizado	5.1	17.836.947	23.842.506
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias	5.1	(8.650.903)	(229.746.398)
d) Variación de provisiones		-	1.728.364
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(50.714.296)	-
f) Ingresos financieros	15.5	(37.844.397)	(198.821.197)
g) Gastos financieros	15.6	79.165.487	119.070.559
h) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.6	7.245.920	13.523.508
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>(567.882)</b>	<b>363.198</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		-	(1.048.711)
c) Otros activos y pasivos corrientes		(1.319.928)	(49.761)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(37.116)	1.503.699
e) Otros activos y pasivos no corrientes		(789.162)	(42.029)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(30.163.684)</b>	<b>(88.478.394)</b>
a) Pagos a intereses		(62.618.620)	(92.004.688)
c) Cobros de intereses		38.404.576	3.526.294
d) Cobro/Pago por impuesto de beneficios		(5.949.640)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>66.672.482</b>	<b>29.384.084</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones</b>		<b>(516.619)</b>	<b>(1.002.966)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		-	(1.002.966)
e) Otros activos financieros		(516.619)	-
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		<b>310.706.022</b>	<b>-</b>
a) Inversiones inmobiliarias		308.691.519	-
e) Otros activos financieros		2.014.503	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>310.189.403</b>	<b>(1.002.966)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(223.926.730)</b>	<b>(31.778.090)</b>
a) Emisión		1.295.501.180	-
4. Otras deudas		1.295.501.180	-
b) Devolución y amortización de		(1.519.427.910)	(31.778.090)
2. Deudas con entidades de crédito		(1.513.461.650)	(31.778.090)
4. Otras deudas		(5.966.260)	-
<b>11. Pago por dividendos</b>		<b>(84.499.958)</b>	<b>-</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(308.426.688)</b>	<b>(31.778.090)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>68.435.197</b>	<b>(3.396.972)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		17.056.212	20.453.184
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		85.491.409	17.056.212
Variación neta		68.435.197	(3.396.972)

Las notas de la 1 a la 20 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

## URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Expresado en Euros)

### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (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 2.040.000.000 euros (más los costes directamente atribuibles a esta operación por importe de 44.430.134 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 privados de 10, 4, 2 y 381 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012, 2013 y 2015, la inversión inmobiliaria de la Sociedad comprende un total de 755 oficinas de Banco Santander.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad Sant Midco Holdings (con sede en Holanda) procedió a la venta de la totalidad de las participaciones, siendo los nuevos accionistas al 31 de diciembre de 2014 Ziloti Holding S.a.r.l. (en adelante "Ziloti Holding") con un 85% con domicilio en Luxemburgo y Banco Santander 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 cambió 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 transformó 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 SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMIs.
- 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").

## 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, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante la generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

- 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 1.916.147.000 euros al 31 de diciembre de 2015 (al 31 diciembre de 2014 el valor de la cartera ascendió a 2.093.000.000 euros, la cual incluía la valoración de las sucursales vendidas del portfolio denominado "Yellow") 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 8.650.903 euros (comprendiendo un deterioro de 10.793.632 euros y una reversión de 19.444.535 euros del deterioro registrado en ejercicios anteriores. Durante el ejercicio 2014 se registró una reversión por importe de 229.746.398 euros (comprendiendo un deterioro de 20.569.125 euros y una reversión de 250.315.523 euros).

La Sociedad actualiza la provisión de deterioro en el caso de que el arrendatario comunique la cancelación anticipada del contrato de alquiler en determinadas sucursales. En ese caso, la Sociedad considera el valor de mercado de la sucursal sin considerar el contrato de arrendamiento (por lo tanto, se considera el valor vacante). A 31 de diciembre de 2015, la totalidad del deterioro registrado ha correspondido a este concepto. En el ejercicio 2014, el deterioro registrado correspondiente a sucursales cuyo contrato de arrendamiento se canceló anticipadamente ascendió a 5.265.189 euros.

Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, adicionalmente a las comunicaciones de cancelación anticipada de los contratos de arrendamiento para determinadas sucursales, que pudiera impactar significativamente el valor de las sucursales a 31 de diciembre de 2015.

El tasador valora anualmente 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 ingresos. 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.

#### 2.3 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 188.978.594 euros, (231.828.169 euros a 31 de diciembre de 2014).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 14.076.258 euros (fondo de maniobra negativo por importe de 38.109.662 euros a 31 de diciembre de 2014).

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 2015 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 correspondientes al ejercicio 2015, 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.

Conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional de la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, la Sociedad ha optado por considerar las presentes cuentas anuales de 2015 como iniciales a los efectos de su comparabilidad y aplicación del principio de uniformidad, y consecuentemente las cifras comparativas relativas al ejercicio anterior no se han incluido.

### 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 aplicando un criterio de linealización.

#### Sociedad como arrendataria

Los pagos por el arrendamiento de la oficina de la calle Serrano número 21, Madrid, en la 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 y otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura. (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 ha realizado operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable y operaciones de cobertura de flujos de efectivo de las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplica en el contrato de arrendamiento operativo de oficinas al Banco de Santander (Nota 7).

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a la cancelación de todos los contratos de cobertura de tipo de interés y el contrato de tipo de inflación que mantenía a la fecha dentro de la operación de refinanciación en la que se ha cancelado el préstamo participativo (Nota 7 y Nota 12.3).

### 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 acciones ordinarias.

Los costes de asunción de nuevas acciones 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.

### 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 15).

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.

#### Linealización de rentas

Debido a que los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow", la Sociedad registra el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo".

#### 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 2015 y 2014 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Inversiones financieras a largo plazo	23.931.509	12.168.491
Otros créditos con las administraciones públicas	9.670.620	3.720.980
Deudores comerciales	4.629.663	12.118.932
Clientes empresas del grupo y asociadas	-	90.306
Inversiones financieras a corto plazo	-	1.017.560
	38.231.792	29.116.269

#### 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 2015 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 por importe de 12.754.045 euros cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento y por la cuenta a cobrar con el Banco Santander por la sucursal 100876 sobre la que no se ha cumplido la condición resolutoria firmada en la cláusula 2 del contrato de compraventa y por la que la Sociedad tiene el derecho de reclamar la devolución del coste de la compra efectuada por importe de 11.177.464 euros.

#### 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.



Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a cancelar el préstamo sindicado que mantenía con determinadas entidades bancarias a tipo de interés variable, constituyendo un nuevo préstamo con la entidad Silverback Finance Limited a un tipo de interés fijo (Nota 12).

El riesgo de tipo de interés en el préstamo sindicado estaba mitigado gracias a la contratación por parte de la Sociedad de instrumentos de cobertura (Swaps) que cubrían tanto el importe como el periodo de los préstamos y que por tanto eliminaban dicho riesgo (Nota 7). Con fecha 5 de junio de 2015, los instrumentos de cobertura han sido igualmente cancelados (Nota 7).

#### Riesgo de tipo de cambio

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

#### Riesgo de inflación

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. Mediante esta modificación, se acordó, entre otros, 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.

Con fecha 5 de junio de 2015, el derivado financiero de tipo de inflación ha sido cancelado por la Sociedad.

#### 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.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería desde el 31 de diciembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016 (en millones de euros).

Caja al 31 de diciembre de 2015	85.5
Cobros netos por ingresos operativos	107.2
Pagos por intereses de préstamo	(44.5)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	(41.8)
Pago de dividendos en efectivo	(54.3)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(2.3)
Pago IS sucursales vendidas	(13.1)
Caja final del periodo	36.7

## 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 397 activos, siendo el total de sucursales a 31 de diciembre de 2015 de 755. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha vendido 381 sucursales.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 666 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 46 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 8 sucursales no se encuentran pignorados ni las propias sucursales hipotecadas.

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 2015 y 2014 han sido los siguientes (en euros):

#### Ejercicio 31 de diciembre de 2015

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Operaciones interrumpidas	Saldo final
<u>Coste</u>					
Terrenos	890.670.553	-	-	29.636.553	920.307.106
Construcciones	867.411.015	-	-	(14.717.638)	852.693.377
	1.758.081.568	-	-	14.918.915	1.773.000.483
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(132.675.209)	(17.836.947)	-	(968.483)	(151.480.639)
<u>Deterioro</u>					
Construcciones	(34.848.730)	(10.793.632)	19.444.535	(672.455)	(26.870.282)
Valor neto contable	1.590.557.629	(28.630.579)	19.444.535	13.277.977	1.594.649.562

#### 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

A 31 de diciembre de 2014 se reclasificó a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" la totalidad de las sucursales del portfollio "Yellow", debido a que existía la intención de venderlos en el corto plazo, por lo que se registró un traspaso del coste bruto por importe de 304.509.685 euros, una amortización acumulada de 25.240.097 euros y un deterioro acumulado de 8.014.388 euros.

Con fecha 23 de abril de 2015, la Sociedad ha procedido a la venta de las sucursales que se habían reclasificado a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a excepción de 18 sucursales que han sido de nuevo reclasificadas a "Inversiones inmobiliarias".

Por otra parte, en el momento de la adquisición de los inmuebles, la Sociedad realizó una asignación de valor de adquisición entre terrenos, construcciones e instalaciones. No obstante, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones, a estas se le asignó un valor cero.

Con fecha 15 de julio de 2015 la Sociedad ha recibido una notificación por parte del Banco Santander en la que se le comunica la resolución anticipada del contrato de arrendamiento, suscrito en fecha 23 de noviembre de 2007, respecto de 16 sucursales con fecha de efectos 23 de noviembre de 2015. A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad ha procedido a provisionar el deterioro asociado a la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento debido a la consideración del valor vacante de la sucursal. El deterioro registrado durante el ejercicio 2015 por esta rescisión asciende a 10.793.632 euros (5.265.189 euros a 31 de diciembre de 2014).

## 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 2015, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 y de 381 sucursales durante el ejercicio 2015, el contrato de arrendamiento es aplicable a 715 oficinas, dado que 40 oficinas fueron liberadas del contrato de arrendamiento durante el ejercicio 2015.

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 era de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada inmueble, prorrogables en siete años más por un máximo de hasta tres veces. En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó con el arrendatario una adenda a dicho contrato en el que 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 renta y al valor razonable de los inmuebles.

Con fecha 1 de agosto de 2014, la Sociedad firmó tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander orientadas principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres portfollios ("Blue", "Green" y "Yellow"), habiéndose modificado para todas ellas el plazo del vencimiento del alquiler (entre el 2036 y el 2047 según la sucursal y el portfollio asignado) y las opciones de extensión del mismo (principalmente 1 o 2 extensiones de 7 años a requerimiento del arrendatario). Adicionalmente, se modificó el índice de actualización de la renta conforme al HICP (índice de precios al consumo para la Unión Europea) y se eliminó el complemento del 2,15% al IPC que aplicaba durante los primeros diez años.

Con fecha 3 de junio de 2015, se han firmado nuevas adendas en las que se considera principalmente que sí, debido a una bajada del HICP, la renta a pagar en un trimestre es menor que la pagada para el trimestre agosto-octubre de 2013, el arrendatario pagará la diferencia a cuenta de pagos futuros de la renta, devengándose intereses a favor del arrendatario, que en caso de que no se hubieran compensado en un plazo de cinco años podrán ser capitalizados a requerimiento del arrendatario si así lo deseara.

Los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow". Asimismo, se

llevará una revisión de la renta a la renta de mercado (+- 10%) en cada opción de extensión. Esto es aplicable para los 3 portfolios.

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

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.

La entidad tenía contratado un derivado de cobertura de inflación por el que durante los 10 primeros años de contrato la Sociedad pagaba al banco la renta contractual y recibía una renta inicial incrementada en un 5% actualizándose anualmente. Dicho derivado ha sido cancelado con fecha 5 de junio de 2015.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los siguientes:

Euros	31.12.2015	31.12.2014
Hasta un año	106.819.715	108.157.489
Entre uno y cinco años	422.278.451	432.629.956
Más de cinco años	2.071.115.676	2.181.500.000
	2.600.213.842	2.722.287.445

#### Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por el arrendatario. Aquellos que gravan 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

Al final de cada periodo del contrato, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas a valor de mercado.

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 2015 no ha habido subida de IPC. Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

Euros	31.12.2015	31.12.2014
Hasta un año	66.000	66.000
Entre uno y cinco años	60.500	126.500
	126.500	192.500

## 7. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad utilizaba 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 habían 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 pudieran 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 coincidían, se consideraba que la cobertura era eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registraba en el patrimonio neto. Por otro lado, si las condiciones de los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos no era eficaz, la valoración de dichos instrumentos de cobertura se registraba 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 2015, la Sociedad ha mantenido, hasta su cancelación, 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
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)
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 2014, la Sociedad mantenía 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.

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a la cancelación de todos los contratos de cobertura que mantenía a la fecha dentro de la operación de refinanciación en la que se ha cancelado el préstamo sindicado que mantenía un tipo de interés variable.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha traspasado desde el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un ingreso financiero por importe de 1.630.469 euros que minorará el gasto registra por las liquidaciones pagadas por la Sociedad por importe de 11.923.345 euros.

Adicionalmente, la Sociedad mantenía contratado un instrumento financiero para asegurar las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplica en el contrato de arrendamiento. La fecha del contrato de cobertura 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.

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%

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a la cancelación del derivado de tipo de inflación que mantenía a la fecha. El contrato de derivado que cubre las revisiones del IPC se consideró de cobertura hasta el 31 de julio de 2014, pasando a considerarse especulativo desde dicha fecha. La consideración del derivado especulativo a partir del 1 de agosto de 2014, implica que las liquidaciones que se registraban como mayor importe de la cifra de negocios pasasen a

registrarse como ingreso financiero desde la fecha en la que se ha perdido la consideración de cobertura.

El importe de las liquidaciones por inflación que se han registrado como mayor valor del importe neto de la cifra de negocios asciende a 0 euros a 31 de diciembre de 2015 (3.432.240 euros a 31 de diciembre de 2014), las liquidaciones por inflación que se han registrado como ingreso financieros ascienden a 3.416.101 euros a 31 de diciembre de 2015 (3.810.751 euros a 31 de diciembre de 2014) y el importe de la valoración registrada en patrimonio neto que se ha traspasado a la cuenta de pérdidas y ganancias al epígrafe de "Ingreso financiero" asciende a 34.427.482 euros (4.918.212 euros a 31 de diciembre de 2014).

Las variaciones en el valor razonable de los derivados en el ejercicio 2015 se contabilizan contra reservas netas de su impuesto impositivo en el caso de los derivados de cobertura y contra pérdidas y ganancias en el caso de los derivados especulativos.

(Euros)	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre 2014	
	Nocional	Valor Razonable	Nocional	Valor razonable
Swaps Cobertura Senior	-	-	1.996.156.500	(106.738.134)
Swap Inflación (*)	-	-	25.250.000	41.216.020
	-	-	2.021.406.500	(65.522.114)

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

#### 8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Con fecha 31 de diciembre de 2014, los Administradores decidieron reclasificar como mantenidos para la venta a aquellas sucursales incluidas en el portfolio denominado "Yellow" (considerado como grupo enajenable), dado que manifestaban tener la intención de vender las mismas en el corto plazo. En este sentido, las cuentas anuales del ejercicio 2014 recogían 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 incluía 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 2015, como para el ejercicio 2014, con el objetivo de mantener los criterios de comparabilidad.

Con fecha 23 de abril de 2015, la Sociedad ha vendido la práctica totalidad de las sucursales que se encontraban incluidas en el portfolio "Yellow", un total de 381 sucursales, por importe de 308.691.519 euros. El valor neto contable de las sucursales vendidas ascendía a 257.977.223 euros a la fecha de la venta, lo que ha supuesto un beneficio de 50.714.296 euros. Adicionalmente, la Sociedad procedió a la cancelación de la parte proporcional de la deuda bancaria asignada a cada sucursal sobre la que existía la obligación de amortizar el 120% en caso de venta y los derivados, tanto de inflación como de tipo de interés, proporcionalmente a la renta aportada y a la deuda asignada, respectivamente.

### 8.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

	31.12.14	Enajenaciones y cancelaciones	Traspaso	31.12.15
Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	271.255.200	(257.977.223)	(13.277.977)	-
Derivados (Nota 7)	6.247.729	(5.115.000)	(1.132.729)	-
Fianzas y depósitos (Nota 9)	2.083.438	(2.014.502)	(68.936)	-
	279.586.367	(265.106.725)	(14.479.642)	-

### 8.2 Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	31.12.14	Enajenaciones y cancelaciones	Traspaso	31.12.15
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	252.713.482	(241.615.145)	(11.098.337)	-
Derivados (Nota 7)	19.042.083	(17.048.000)	(1.994.083)	-
Fianzas recibidas (Nota 12.4)	2.536.776	(2.418.729)	(118.047)	-
	274.292.341	(261.081.874)	(13.210.467)	-

### 8.3 Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas

OPERACIONES DISCONTINUADAS	31.12.15	31.12.14
Importe neto de la cifra de negocios	6.186.482	20.573.666
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	5.943.323	19.324.324
Refacturación de cargas	243.159	729.066
Liquidaciones derivados de cobertura	-	520.276
Otros gastos de explotación	(5.649.091)	(729.065)
Servicios exteriores	(5.649.091)	(375.927)
Tributos	-	(353.138)
Amortización del inmovilizado	-	(3.817.004)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	50.714.296	46.433.535
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>51.251.687</b>	<b>62.461.132</b>
Ingresos financieros	5.146.838	693.183
Gastos financieros	(5.780.290)	(16.544.049)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(985.445)	(2.594.233)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.618.897)</b>	<b>(18.445.099)</b>
Impuesto de Sociedades	(22.643.536)	-
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas</b>	<b>26.989.254</b>	<b>44.016.033</b>



8.4 Estado de flujo de efectivo correspondiente a activos no corrientes mantenidos para la venta

	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de explotación	5.603.280	3.993.735
Flujos de efectivo de actividades de inversión	308.691.519	-
Flujos de efectivo de actividades de financiación	(258.663.145)	(5.668.592)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros a largo plazo</b>				
Préstamos y Partidas a cobrar	23.931.509	23.931.509	12.168.491	12.168.491
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	24.234.923	24.234.923
	23.931.509	23.931.509	36.403.414	36.403.414
<b>Activos financieros a corto plazo</b>				
Préstamos y partidas a cobrar	4.629.663	4.629.663	13.226.798	13.226.798
Derivados de cobertura	-	-	10.733.369	10.733.369
	4.629.663	4.629.663	23.960.167	23.960.167
	28.561.172	28.561.172	60.363.581	60.363.581

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

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros no corrientes</b>				
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	12.754.045	12.754.045	12.168.491	12.168.491
Instrumentos financieros derivados (Nota 7)	-	-	24.234.923	24.234.923
Otras cuentas a cobrar	11.177.464	11.177.464		
	23.931.509	23.931.509	36.403.414	36.403.414

	31 de diciembre de 2015		31 de diciembre de 2014	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
<b>Activos financieros corrientes</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Cientes, empresas del grupo (Nota 17)	-	-	90.306	90.306
Otros activos financieros (Nota 12)	-	-	1.017.560	1.017.560
Instrumentos financieros derivados (Nota 7)	-	-	10.733.369	10.733.369
	4.629.663	4.629.663	23.960.167	23.960.167

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
	28.561.172	60.363.581

### 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 2015 y 2014 corresponden a la entrega de las fianzas asociadas a las 381 sucursales que han sido vendidas con fecha 23 de abril de 2015.

#### 31 de diciembre de 2015

	Importe inicial	Altas	Bajas	Operaciones interrumpidas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.168.491	516.619	-	68.936	12.754.046

#### 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

### Otras cuentas a cobrar a largo plazo

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 petición de 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.

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad mantiene reclasificado el coste asociado a dicha sucursal a largo plazo, dado que no considera que vaya a ejercer el derecho de cobro en un periodo inferior a un año.

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La Sociedad mantiene un importe de 4.626.077 euros correspondientes a las provisiones de fondos realizadas a uno de sus asesores para la cancelación y constitución de las hipotecas de las sucursales realizadas en la refinanciación por importe de 1.430.085 euros (Nota 12) y para hacer frente al pago del impuesto de plusvalía de aquellas sucursales vendidas del portfolio "Yellow" por importe de 3.195.992 euros (Nota 8). La Sociedad ha registrado igualmente la provisión de las facturas pendientes de recibir por la prestación del servicio por parte del asesor por la totalidad del importe. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar los diferentes saldos.

#### 9.2 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 2015 son los siguientes:

	Activos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudores comerciales	4.629.663	-	-	-	-	11.177.464	15.807.127
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.754.045	12.754.045
	4.629.663	-	-	-	-	23.931.509	28.561.172

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	
Clientes E.G.	90.306	-	-	-	-	-	90.306
Deudores comerciales	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

## 10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Cuentas corrientes a la vista	85.491.409	17.056.212
	85.491.409	17.056.212

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 79.127.455 euros (14.243.054 euros al 31 de diciembre de 2014), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios (Nota 12).

## 11. PATRIMONIO NETO

### 11.1 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 se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 por importe de 194.992.975 euros.

Dicha operación supuso 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 un contrato de préstamo con los socios por éste importe (Nota 12.1). Por tanto, el incremento neto de la prima fue de 102.374.050 euros.

Con fecha del 8 de septiembre de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó un aumento de capital por importe de 3.088.158 euros, mediante la emisión de 1.544.079 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 54,88 euros por acción, lo que asciende a un importe de 84.739.055 euros, que se suscriben íntegramente mediante la compensación de créditos que provienen de la distribución del dividendo del resultado del ejercicio 2014 (Nota 11.c).

Adicionalmente, se aprobó la incorporación de las acciones derivadas del aumento de capital de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil.

A 31 de diciembre de 2015, el capital social asciende a 8.282.178 euros (5.194.020 euros a 31 de diciembre de 2014) representado por 4.141.089 acciones cuyo valor nominal es de 2 euros, estas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por los socios. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre de 2015 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 Social	
			escriturado	Participación
Ziloti Holding	3.504.381	2,00	7.008.762	84,62%
Banco Santander	619.350	2,00	1.238.700	14,96%
Acciones en cotización (MAB)	17.358	2,00	34.716	0,42%
<b>TOTAL</b>	<b>4.141.089</b>	<b>-</b>	<b>8.282.178</b>	<b>100%</b>

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 2015 el capital social asciende a 8.282.178 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 2015 a 402.188.271 euros (317.449.216 euros a 31 de diciembre de 2014).

La prima de asunción ha sido generada en las ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2010, 2012, 2014 y 2015. 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 por importe de 127.500.000 euros y con Banco Santander de 22.500.000 euros (Nota 12.5).

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por compensación de créditos derivados del pago del dividendo del ejercicio 2014 en el que se incluía una prima de asunción de 84.739.055 euros (Nota 11.a).

c) Dividendos

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Socios es la siguiente:

	2015	2014
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	67.721.754	387.901.939
<b>Aplicación</b>		
A Reserva Legal	617.632	1.038.804
A Reserva Voluntaria	12.926.719	232.535.964
A Dividendos	54.177.403	154.327.171
	<b>67.721.754</b>	<b>387.901.939</b>

En relación al dividendo aprobado con fecha 30 de junio de 2015 por la Junta General de Accionistas por importe de 154.327.171 euros, los dos principales accionistas de la Sociedad han aceptado recibir un 57,2% del importe del dividendo que les corresponde en forma de pagarés a la vista y no a la orden, esto es, 87.827.213 euros. Con fecha 8 de septiembre de 2015, la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital por compensación de dichos créditos.

Con fecha 10 de diciembre de 2015, la Sociedad ha aprobado un dividendo a cuenta del ejercicio 2015 por importe de 18.000.000 euros.

d) Reservas y resultados de ejercicio 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 2015

	31.12.2014	Reparto de resultados	31.12.2015
Reserva Legal	-	1.038.804	1.038.804
Reservas voluntarias	3.579.356	232.535.964	236.115.320
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	-	(508.367.733)
	<b>(504.788.377)</b>	<b>233.574.768</b>	<b>(271.213.609)</b>

## 11.2 Patrimonio Neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre de 2015 y 2014 son los siguientes:

### Ejercicio 31 de diciembre de 2015

	Saldo inicial	Adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7)	26.071.371	9.986.580	(36.057.951)	-
	26.071.371	9.986.580	(36.057.951)	-

### Ejercicio 31 de diciembre de 2014

	Saldo inicial	Adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 7)	(17.044.604)	(5.895.264)	49.011.239	26.071.371
	(17.044.604)	(5.895.264)	49.011.239	26.071.371

## 11.3 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 distribuable a los accionistas.

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 sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución del 80% beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

### 12.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

#### 31 de diciembre de 2015

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.267.278.735	1.267.278.735
Deudas con empresas de grupo	176.400.000	176.400.000
	1.443.678.735	1.443.678.735
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	52.347.811	52.347.811
	52.347.811	52.347.811
	1.496.026.546	1.496.026.546

#### 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	-	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	-	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



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

	31.12.2015	31.12.2014
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	-	1.125.852.001
Fianzas recibidas (Nota 12.5)	14.325.993	14.207.946
Derivados (Nota 7)	-	59.463.265
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.5)	176.400.000	157.500.000
Deudas con terceros (Nota 12.4)	1.249.744.851	-
Periodificaciones a largo plazo (Nota 12.5)	3.207.891	-
	<b>1.443.678.735</b>	<b>1.357.023.212</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	-	47.071.946
Derivados (Nota 7)	-	28.232.786
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.927.209	2.032.380
Deudas con terceros (Nota 12.4)	47.420.602	-
	<b>52.347.811</b>	<b>77.337.112</b>
	<b>1.496.026.546</b>	<b>1.434.360.324</b>

## 12.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2015 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2016	2017	2018	2019	2020	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	47.420.602	43.810.624	45.965.117	48.351.747	50.999.500	1.060.617.863	1.297.165.453
Deudas con E.G.	-	-	-	-	-	176.400.000	176.400.000
Acreedores comerciales y otras	4.927.209	-	-	-	-	14.325.993	19.253.202
Periodificaciones LP	-	-	-	-	-	3.207.891	3.207.891
	<b>52.347.811</b>	<b>43.810.624</b>	<b>45.965.117</b>	<b>48.351.747</b>	<b>50.999.500</b>	<b>1.254.551.747</b>	<b>1.496.026.546</b>

A 31 de diciembre de 2014, los vencimientos de los pasivos financieros eran 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 E.G.	-	-	-	-	-	157.500.000	157.500.000
Acreedores comerciales y otras	2.032.380	-	-	-	-	14.207.946	16.240.326
	<b>77.337.112</b>	<b>28.111.424</b>	<b>31.351.841</b>	<b>-</b>	<b>1.125.852.001</b>	<b>171.707.946</b>	<b>1.434.360.324</b>

De acuerdo con lo previsto en la Ley 25/2010 y la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, la información sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales a 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

	Ejercicio 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	100%
Ratio de operaciones pendientes de pago	0%
Total pagos realizados	2.506.045
Total pagos pendientes	7.053

### 12.3 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
A largo plazo		
Deudas financieras a largo plazo	-	1.125.852.001
A corto plazo		
Deudas financieras a corto plazo	-	38.144.611
Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 8)	-	252.713.482
Intereses devengados pendientes de pago	-	8.927.335
	-	1.425.637.429

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantenía un préstamo sindicado por un importe nominal inicial de 1.600.000.000 euros firmado el 15 de noviembre de 2007, cuyo valor a coste amortizado a la fecha de cierre del ejercicio 2014 ascendía a 1.416.710.095 euros distribuido por entidades de la siguiente manera:

	Importe contratado	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
BNP Paribas	400.000.000	-	354.177.523
AIB	400.000.000	-	-
La Caixa	150.000.000	-	132.816.571
Bank of Scotland	35.000.000	-	-
Société Générale	131.000.000	-	115.993.139
Raiffeisen Zentralbank	128.000.000	-	113.336.808
Erste Bank	56.000.000	-	-
Bayerische Landesbank	200.000.000	-	177.088.762
IKB Deutsche Industriebank AG	50.000.000	-	44.272.191
Westdeutsche Immobilienbank AG	50.000.000	-	44.272.191
Caspian Luxembourg Co	-	-	23.793.688
RMF Financial Holding	-	-	192.094.920
Barclays Bank PLC	-	-	66.907.851
Burlington Loan Management	-	-	151.956.451
<b>Total</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.416.710.095</b>

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad culminó el proceso de refinanciación de dicha deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe nominal de 1.424.488 miles de euros. Dicha refinanciación supuso la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta el 22 de noviembre de 2019. El tipo de interés era el Euribor más un diferencial acordado del 3% desde el 31 de julio de 2014 hasta noviembre 2017 y posteriormente del 4% hasta la finalización del mismo en noviembre del 2019. Los intereses se pagaban 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. Durante el ejercicio 2015 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 20.476.488 euros (35.384.140 euros durante el ejercicio 2014 de los cuales 5.511.356 euros se encontraban pendientes de pago al 31 de diciembre de 2014).

Adicionalmente, se incluía 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 al Euribor más un diferencial del 5%. Según dicho contrato de novación, se procedería a la amortización del importe prestado al vencimiento del contrato, si bien la Sociedad tenía la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería que resulte de reducir los gastos operativos a la renta anual obtenida.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, la Sociedad procedió 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 realizaron 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.

Con fecha 5 de junio de 2015 se ha elevado al público la cancelación de las hipotecas suscritas. Adicionalmente se ha cancelado la prenda otorgada sobre el 99,2% de las acciones del capital social del prestatario y sobre los derechos de crédito derivados de la actividad que se encontraban pignorados. La cancelación ha tenido lugar tras la amortización íntegra y anticipada de todas las cantidades pendientes de pago bajo el contrato de financiación, así como el abono de todos los intereses de cualquier tipo.

#### 12.4 Deudas con terceros

Con fecha 5 de junio de 2015, la sociedad Silverback Finance Limited ha procedido a firmar un contrato de préstamo con la Sociedad por un importe nominal de importe 1.344.800.000 euros. En base al contrato firmado, las condiciones del préstamo son las siguientes:

- a) Préstamo Tramo A1 por importe de 867.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,1261% con vencimiento en 25 de febrero de 2037. Comienza a amortizarse en el mismo momento de la concesión del préstamo.
- b) Préstamo Tramo A2 por importe de 476.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,7529% con vencimiento en 25 de mayo de 2039. Presenta un periodo de carencia de amortización hasta el 20 de mayo de 2025.

Los intereses se pagan cada trimestre los días 25 de febrero, 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 666 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 46 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 8 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 31 de diciembre de 2015 el nominal del préstamo asciende a 1.338.833.740 euros siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre de 2015 de 1.297.165.453 euros, que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 5.595.411 euros.

## 12.5 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. A 31 de diciembre de 2015, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 14.325.993 euros (14.207.945 euros a 31 de diciembre de 2014). Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, el epígrafe ha registrado el traspaso de aquellas fianzas de sucursales clasificadas como "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta" que finalmente no han sido traspasados (Nota 8).

### *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

La Sociedad generó el 31 de julio de 2014 una deuda con sus socios Ziloti Holding y Banco Santander 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, que se produjo el 31 de julio de 2014. 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 2015, se han acumulado 26.400.000 euros en concepto de intereses devengados pagaderos al vencimiento del préstamo (7.500.000 euros al 31 de diciembre de 2014). Durante el ejercicio 2015, los intereses devengados ascienden a 18.900.000 euros (7.500.000 euros a 31 de diciembre de 2014).

### *Periodificaciones a largo plazo*

Debido a que los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow", la Sociedad ha registrado el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo", cuyo efecto a 31 de diciembre de 2015 minora los ingresos por arrendamiento en 3.207.891 euros.

## 13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades	9.508.344	3.685.394
IVA a compensar - Foral	162.276	35.586
	9.670.620	3.720.980
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto de Sociedades por venta portfolio "Yellow"	23.217.671	-
IVA a pagar - Central	127.915	-
IGIC a pagar	78.036	93.389
IPSI a pagar	871	938
Retenciones IRPF a pagar	11.292	185
Seguridad Social	2.808	-
Otros conceptos	539.535	-
	23.978.128	94.512

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantenía registrado bajo el epígrafe "Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades" el importe correspondiente con el primer pago a cuenta del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2013, previamente a que fuera adoptado el régimen fiscal especial (SOCIMI). Dicha deuda ha sido cobrada durante el ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha realizado pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades que se genera por la venta de las sucursales correspondientes al portfolio "Yellow" y, en particular, por las rentas generadas por dichas sucursales durante el ejercicio 2015 previas a la venta el 23 de abril de 2015. El importe de los pagos a cuenta ha ascendido a 9.508.344 euros.

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.

### 13.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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 principalmente las diferencias permanentes establecidas en el cuadro de conciliación del resultado contable y la base imponible las generadas por dichos conceptos.

#### Exigencias informativas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

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.

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.

Como consecuencia de la venta del portfolio Yellow durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha incumplido los requisitos de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI por lo que deberá recalcular el Impuesto de Sociedades para las rentas de los ejercicios 2013, 2014 y la parte correspondiente de 2015, junto con el beneficio de la venta, al tipo impositivo general correspondiente.

De cara al cálculo de la compensación de bases imponibles negativas, la Sociedad ha considerado el importe neto de la cifra de negocios del conjunto de la actividad, el cuál es superior a los 100 millones de euros, por lo que la compensación estaría limitada al 25 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación. No obstante lo anterior, cabe pensar que el criterio de proporcionalidad debería de aplicarse también respecto al cómputo del importe neto de la cifra de negocios a tener en cuenta para el cálculo de esta limitación, por lo que debería de estimarse el importe neto de la cifra de negocios asociado a dichos activos y no el importe neto de la cifra de negocios total de la Sociedad. En este supuesto, la Sociedad podría compensar las bases imponibles negativas sin límite alguno, pero sin embargo, la Sociedad ha considerado el escenario más razonable considerando un límite del 25 por ciento, en el que el cálculo del gasto por impuesto de sociedades asciende a 22.643.536 euros, el cual se encuentra pendiente de conclusión definitiva una vez se realicen determinadas consultas a la Dirección General de Tributos.

El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2015 es el siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	2013	2014	2015
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(9.537.230)	42.682.369	47.817.192
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	(9.537.230)	42.682.369	47.817.192
Diferencias permanentes	10.955.747	12.721.053	(871.470)
Diferencias temporarias	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(354.629)	(13.850.855)	(11.736.431)
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>1.063.888</b>	<b>41.552.566</b>	<b>35.209.292</b>

Adicionalmente, la Sociedad ha estimado los intereses de demora correspondientes al ejercicio 2013 por importe de 28.758 euros y 2014 por importe de 545.377 euros.

El gasto por impuesto de sociedades se obtiene de aplicar los tipos impositivos correspondientes a las bases imponibles respectivas. La Sociedad ha registrado el gasto por impuesto de sociedades dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas por corresponder a la venta de Yellow.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio 2015 se presenta a continuación:

Ejercicio 2015:

	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			90.365.290			
Diferencias permanentes		(794.741)	(794.741)			
Diferencias temporarias				(9.986.580)	36.057.951	(26.071.371)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(11.736.431)	(11.736.431)			
Base imponible (resultado fiscal)			77.834.118			(26.071.371)

Como consecuencia de su opción por el régimen SOCIMI con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2013, procedió a la cancelación en su totalidad de los impuestos diferidos de activo y pasivo, que atendiendo a su plan de negocio no se iba 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, previa presentación del impuesto de sociedades por la venta del portfolio Yellow, 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.

Durante el mes de julio de 2015, la AEAT ha comunicado el inicio de las actuaciones de comprobación e investigación del Impuesto de Sociedades del periodo 2010 a 2013 y del Impuesto sobre el Valor Añadido, Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del trabajo y del capital mobiliario y de las retenciones y pagos a cuenta de no residentes del periodo de junio 2011 a diciembre 2013. El resto de los ejercicios hasta el 31 de diciembre de 2015 se encuentran abiertos a inspección. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no se esperan contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

#### 14. INGRESOS Y GASTOS

##### 14.1 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	31.12.2015	31.12.2014
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	105.326.625	108.157.489
Refacturación de cargas	4.505.328	4.080.556
	109.831.953	112.238.045

Dentro del epígrafe del importe neto de la cifra de negocios se incluye el efecto de la linealización de las rentas que minora el ingreso del ejercicio 2015 por importe de 3.207.891 euros.

Adicionalmente, la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe importe neto de la cifra de negocios el importe de 2.911.964 euros a 31 de diciembre de 2014 correspondientes a los ingresos devengados en el periodo correspondiente al efecto de la cobertura de inflación (Nota 7).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 han sido realizados en el territorio nacional.

#### 14.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	31.12.2015	31.12.2014
Seguridad social	26.721	11.545
	26.721	11.545

#### 14.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	31.12.2015	31.12.2014
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	89.898	35.188
Reparaciones y conservación	19.253	-
Servicios profesionales independientes	7.010.195	12.478.995
Prima de seguros	333.678	-
Servicios bancarios	11.693	29.971
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.695	-
Suministros	5.015	-
Otros servicios	4.781.061	2.334.781
Otros tributos	1.196.678	2.525.441
Pérdidas deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	1.728.364
Otros gastos de gestión corriente	(34.442)	-
	13.419.724	19.132.740

#### 14.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.2015	31.12.2014
Ingresos registrados por capitalización del préstamo Mezzanine	-	194.992.975
Otros ingresos financieros – Derivados (Nota 7)	32.696.745	3.117.568
Intereses de créditos a sociedades vinculadas (Notas 7 y 17)	-	10.003
Intereses a terceros (Nota 7 y 17)	830	7.468
	32.697.575	198.126.014



#### 14.5 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.2015	31.12.2014
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 16)	18.900.000	7.500.000
Intereses por deudas a terceros	45.172.410	47.734.396
Intereses préstamo sénior (Nota 11)	17.003.676	29.072.299
Intereses Mezzanine	-	18.662.097
Intereses préstamo Silverback	28.168.734	-
Otros gastos financieros – Derivados (Nota 7)	8.486.835	47.129.483
Otros gastos financieros	823.677	162.631
	73.382.922	102.526.510

#### 14.6 Variación de valor razonable en instrumentos financieros

La variación negativa del valor razonable durante el ejercicio 2015 correspondiente al derivado de inflación considerado especulativo desde 31 de julio de 2014, asciende a 6.260.475 euros.

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.

#### 15. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

La Sociedad tiene contabilizados unos ingresos anticipados por 9.389.495 euros al 31 de diciembre de 2015 (10.709.423 euros al 31 de diciembre de 2014) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de noviembre de 2015 al 31 de enero de 2016.

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

#### 16. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

##### 16.1 Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2015 cuenta con tres empleados, dos mujeres y un hombre, (2014: un empleado hombre).

Durante el ejercicio 2015 el número medio de empleados ascendía a 3 (en 2014 el número medio de empleados ascendía a 1).

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 2015, el importe de remuneraciones devengado por los empleados con la consideración de Alta Dirección ha ascendido a 250.000 euros (2014: 0 euros). Adicionalmente, han devengado remuneraciones en especie correspondientes a la obtención de opciones de compra sobre las acciones de Ziloti Holding por importe de 10.750 euros (2014: 0 euros).

#### 16.2 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. Asimismo, 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.

Durante el ejercicio 2015, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 420.000 euros (2014: 32.500 euros). Adicionalmente, han devengado remuneraciones en especie correspondientes a la obtención de opciones de compra sobre las acciones de Ziloti Holding por importe de 36.279 euros (2014: 0 euros).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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.

#### 17. 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 2015 y 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 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 2015 y 2014 son los siguientes:

2015	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
Cientes empresas del grupo (Nota 7)	-	-	-	-
Préstamos a largo plazo	-	176.400.000	-	-

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

Las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2015 y 2014 son las siguientes:

2015	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores	-	-	-
Ingresos financieros - Intereres	-	-	-
Gastos financieros	-	18.900.000	-

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	-

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

(\*\*) 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.

## 18. OTRA INFORMACIÓN

### 18.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2015 y 2014 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 63.000 euros y 128.250 euros, respectivamente (57.000 euros y 231.000 euros, respectivamente, en 2014). Los honorarios devengados por otros servicios de empresas que se engloban dentro de la misma red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. asciende a 72.600 euros (0 euros en 2014).

### 18.2 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 2015 y 2014.

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 2015 y 2014.

### 18.3 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.

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 ha presentado alegaciones frente al Tribunal Económico Administrativo Central con fecha 20 de noviembre de 2015.

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.

### 19. 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 2015 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la Ley, ni aplica diferenciar la parte que procede de rentas que han tributado al tipo general de gravamen dado que todos los activos se encuentran incluidos en el régimen SOCIMI. Por otra parte, a raíz de la venta de parte del portfolio denominado "Yellow", la Sociedad ha incumplido los requisitos de permanencia de

activos dentro del régimen SOCIMI por lo que deberá calcular el Impuesto de Sociedades para las rentas de los ejercicios 2013, 2014 y la parte correspondiente al 2015 (Nota 13.2). 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 accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, habiéndose distribuido dividendos por importe de 154.327.171 euros (Nota 11.c) a raíz de la aprobación por Junta General de Accionista del 30 de junio de 2015. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante reparto de dividendos por importe de 54.177.403 euros (Nota 11.c).
- 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 2015 es titular de 755 sucursales con un precio de adquisición de 1.773.000.483 euros, siendo el valor neto contable de 1.594.649.562 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 8.282.178 euros cumplimiento con el mínimo establecido en 5.000.000 euros.
- La sociedad empezó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil durante el mes de marzo de 2015.

## 20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han producido acontecimientos relevantes posteriores al cierre.

## URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A

### Informe de Gestión

#### Acontecimientos durante el ejercicio

En 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 era 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 1.600.000.000 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 eliminaba 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) y en septiembre de 2013, 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 mencionadas arriba, 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.à.r.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.à.r.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 euro 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 comenzó 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 pasado 23 de abril de 2015, la sociedad formalizó la venta de 381 de sus oficinas pertenecientes a la cartera amarilla a un grupo de inversores representados por AXA Real Estate. Los activos vendidos suponen aproximadamente un 15% del valor de la cartera de Uro. El importe de dicha venta ha sido de 309 millones de euros, lo que supone una prima del 10% respecto de la valoración llevada a cabo por CBRE de los activos. Tras esta venta de dichas sucursales la cartera está compuesta por 755 activos y una superficie de más de 340.000 m<sup>2</sup>.

Por otro lado, el pasado 5 de junio de 2015 la Sociedad ha suscrito con Silverback Finance Limited un contrato de préstamo en virtud del cual esta última entidad presta a Uro la totalidad de los fondos obtenidos mediante una emisión de bonos.

El préstamo tiene un importe total de 1.344,80 millones de euros, dividido en dos tramos de 867.9 y 476.9 millones de euros, los cuales devengan un interés fijo del 3.1261% y del 3.7529% respectivamente con una duración de 24 años y que se amortiza a lo largo de su vigencia de acuerdo con un calendario de pagos.

Uro ha destinado el importe del préstamo principalmente para cancelar su anterior préstamo y sus derivados de tipo de interés y de inflación así como para pagar los costes asociados a la operación.

Con la cancelación de la financiación anterior se han cancelado también todas las garantías existentes sobre dicha refinanciación y se han suscrito un conjunto de garantías en conexión con la nueva financiación incluyendo hipotecas sobre la mayoría de los inmuebles, prenda sobre derechos de crédito de las rentas de arrendamiento y prenda sobre las cuentas bancarias.

A 31 de diciembre de 2015, Uro tiene activos por valor de unos 100 millones de euros fuera de la financiación. La cantidad de activos fuera de la financiación irá creciendo a medida que el Banco Santander libere sucursales bancarias según está estipulado en el contrato de arrendamiento.

Asimismo, el pasado 23 de noviembre Banco Santander haciendo uso de sus facultades contractuales resolvió el contrato de alquiler respecto de 40 sucursales. Uro ha nombrado a BNP Real Estate para la gestión y comercialización de los mismos.

### Gestión de los riesgos

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

#### 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.

#### 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 2015 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 por importe de 12.754.045 euros cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento y por la cuenta a cobrar con el Banco Santander por la sucursal 100876 sobre la que no se ha cumplido la condición resolutoria firmada en la cláusula 2 del contrato de compraventa y por la que la Sociedad tiene el derecho de reclamar la devolución del coste de la compra efectuada por importe de 11.177.464 euros.

#### 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.



Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad ha procedido a cancelar el préstamo sindicado que mantenía con determinadas entidades bancarias a tipo de interés variable, constituyendo un nuevo préstamo con la entidad Silverback Finance Limited a un tipo de interés fijo (Nota 12).

El riesgo de tipo de interés en el préstamo sindicado estaba mitigado gracias a la contratación por parte de la Sociedad de instrumentos de cobertura (Swaps) que cubrían tanto el importe como el periodo de los préstamos y que por tanto eliminaban dicho riesgo (Nota 7). Con fecha 5 de junio de 2015, los instrumentos de cobertura han sido igualmente cancelados (Nota 7).

#### Riesgo de tipo de cambio

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

#### Riesgo de inflación

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. Mediante esta modificación, se acordó, entre otros, 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.

Con fecha 5 de junio de 2015, el derivado financiero de tipo de inflación ha sido cancelado por la Sociedad.

#### 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.

#### 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.

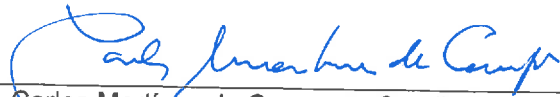
#### Personal

Durante el ejercicio 2014, la gestión administrativa se realizaba a través de una sociedad 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.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan las presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 con fecha 22 de marzo de 2016, y que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 52.

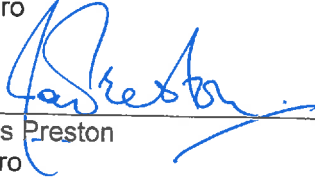
Madrid, a 22 de marzo de 2016



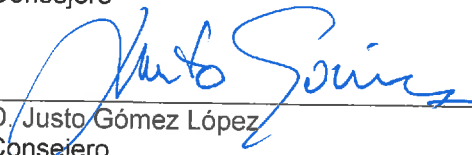
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla  
Consejero



D. Simon Blaxland  
Consejero



D. James Preston  
Consejero



D. Justo Gómez López  
Consejero

*NO FIRMA POR NO ESTAR PRESENTE*

D. Jonathan Kendall  
Consejero