

Madrid, 21 de abril de 2017

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**URO**") en virtud de lo previsto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace público la siguientes información financiera correspondiente al año 2016:

- Informe de auditoría, Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Se hace constar que dichas Cuentas Anuales no han sido firmadas por el consejero D. Jonathan Kendall, por no encontrarse físicamente presente en la sesión del Consejo de Administración de 28 de marzo de 2017 en la que esas Cuentas se formularon. No obstante, el Sr. Kendall participó en dicha sesión por vía telefónica y votó a favor de la formulación de las mencionadas Cuentas.

- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.uropropertyholdings.com).

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.
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 2016 e
Informe de gestión del ejercicio 2016



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 2016, 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 2016, 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.

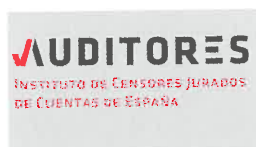
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 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 2016. 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

31 de marzo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2017 01/17/00418
Año Nº 96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016**



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en euros)

A C T I V O	NOTAS	31.12.2016	31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE		1.599.540.706	1.618.581.071
Inversiones inmobiliarias	5	1.575.851.938	1.594.649.562
Inversiones financieras a largo plazo	9	23.688.768	23.931.509
Otros activos financieros		23.688.768	23.931.509
ACTIVO CORRIENTE		67.329.553	99.791.692
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	2.554.868	14.300.283
Cientes por ventas y prestación de servicios		60.627	-
Deudores varios		2.390.885	4.629.663
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	103.356	9.670.620
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	64.774.685	85.491.409
Tesorería		64.774.685	85.491.409
TOTAL ACTIVO		1.666.870.259	1.718.372.763

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 2016 y 2015
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31.12.2016	31.12.2015
PATRIMONIO NETO		178.815.097	188.978.594
FONDOS PROPIOS		178.815.097	188.978.594
Capital	11	8.997.504	8.282.178
Capital escriturado		8.997.504	8.282.178
Prima de asunción	11	417.179.285	402.188.271
Reservas	11	244.978.475	237.154.124
Otras reservas		244.978.475	237.154.124
Resultados de ejercicios anteriores		(508.367.733)	(508.367.733)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	11	(508.367.733)	(508.367.733)
Otras aportaciones de socios	11	5.720.000	-
Resultado del ejercicio		15.807.566	67.721.754
(Dividendo activo a cuenta)		(5.500.000)	(18.000.000)
PASIVO NO CORRIENTE		1.421.367.732	1.443.678.735
Deudas a largo plazo	12	1.218.817.660	1.264.070.844
Otros pasivos financieros		1.218.817.660	1.264.070.844
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17	196.283.811	176.400.000
Periodificaciones a largo plazo	12	6.266.261	3.207.891
PASIVO CORRIENTE		66.687.430	85.715.434
Deudas a corto plazo		54.755.599	47.420.602
Otros pasivos financieros		54.755.599	47.420.602
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	3.016.648	28.905.337
Acreedores varios		1.341.289	4.927.209
Otras deudas con Administraciones Públicas	13	1.675.359	23.978.128
Periodificaciones	15	8.915.183	9.389.495
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.666.870.259	1.718.372.763

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 2016 y 2015
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	5, 14.1	108.857.566	109.831.953
Prestaciones de servicios		108.857.566	109.831.953
Otros ingresos de explotación		1.480.243	67.817
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.480.243	67.817
Gastos de personal		(545.940)	(554.003)
Sueldos, salarios y asimilados		(518.026)	(527.282)
Cargas sociales	14.2	(27.914)	(26.721)
Otros gastos de explotación	14.3	(8.201.293)	(13.419.724)
Servicios exteriores		(6.311.408)	(12.223.046)
Tributos		(1.889.885)	(1.196.678)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-
Amortización del inmovilizado	5	(18.274.682)	(17.836.947)
Deterioro y rtdo por enaj. del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		1.007.056	8.650.904
Deterioros y pérdidas	5	1.115.045	8.650.904
Resultados por enajenaciones y otras		(107.989)	-
Otros resultados		6.797	940.597
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		84.329.747	87.680.597
Ingresos financieros	14.4	508	32.697.575
De terceros		508	32.697.575
De empresas del grupo		-	-
Gastos financieros	14.5	(68.417.784)	(73.382.922)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(19.883.811)	(18.900.000)
Por deudas con terceros		(48.533.973)	(54.482.922)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.6	-	(6.260.475)
Cartera de negociación y otros		-	(6.260.475)
Diferencias de cambio		-	(2.275)
RESULTADO FINANCIERO		(68.417.276)	(46.948.097)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		15.912.471	40.732.500
Impuesto sobre beneficios	13	(104.905)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		15.807.566	40.732.500
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	8	-	26.989.254
RESULTADO DEL EJERCICIO		15.807.566	67.721.754

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 2016 y 2015
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2016	2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		15.807.566	67.721.754
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
I. Por coberturas de flujos de efectivo	11.2	-	9.986.580
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	9.986.580
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	(36.057.951)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	(36.057.951)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		15.807.566	41.650.383

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 2016 y 2015
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de asunción (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.1)	Otras aportaciones de socios (Nota 11.1.e)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta (Nota 11.1)	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.2)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2015	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) (Dividendo a cuenta)	3.088.158	84.739.055	-	-	-	(154.327.171)	-	-	(66.499.958)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	233.574.768	-	-	(233.574.768)	-	-	(18.000.000)
SALDO FINAL DEL AÑO 2015	8.282.178	402.188.271	237.154.124	(508.367.733)	-	67.721.754	(18.000.000)	-	188.978.594
Ajustes por errores del ejercicio 2015 (Nota 11.1.e)	-	-	(5.720.000)	-	5.720.000	-	-	-	-
SALDO INICIAL DEL AÑO 2016	8.282.178	402.188.271	231.434.124	(508.367.733)	5.720.000	67.721.754	(18.000.000)	-	188.978.594
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	15.807.566	-	-	15.807.566
Operaciones con socios o propietarios: (Dividendo y Ampliación de capital) (Dividendo a cuenta)	715.326	14.991.014	-	-	-	(54.177.403)	18.000.000	-	(20.471.063)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	13.544.351	-	-	(13.544.351)	(5.500.000)	-	(5.500.000)
SALDO FINAL DEL AÑO 2016	8.997.504	417.179.285	244.978.475	(508.367.733)	5.720.000	15.807.566	(5.500.000)	-	178.815.097

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 2016 y 2015
(Expresado en euros)

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Notas	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		15.912.471	90.365.290
2. Ajustes del resultado		85.684.900	7.038.758
a) Amortización del inmovilizado	5.1	18.274.682	17.836.947
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias	5.1	(1.115.045)	(8.650.903)
d) Variación de provisiones		-	-
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		107.987	(50.714.296)
f) Ingresos financieros	15.5	(508)	(37.844.397)
g) Gastos financieros	15.6	68.417.784	79.165.487
h) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	15.6	-	7.245.920
3. Cambios en el capital corriente		2.222.192	(567.882)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		848	-
c) Otros activos y pasivos corrientes		(474.312)	(1.319.928)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(434.796)	(37.116)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		3.130.452	(789.162)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(58.270.033)	(30.163.684)
a) Pagos a intereses		(44.456.309)	(62.618.620)
c) Cobros de intereses		508	38.404.576
d) Cobro/Pago por impuesto de beneficios		(13.814.232)	(5.949.640)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		45.549.530	66.672.482
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	(516.619)
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
e) Otros activos financieros		-	(516.619)
7. Cobros por desinversiones		1.530.000	310.706.022
a) Inversiones inmobiliarias		1.530.000	308.691.519
e) Otros activos financieros		-	2.014.503
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.530.000	310.189.403
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(41.825.191)	(223.926.730)
a) Emisión		-	1.295.501.180
4. Otras deudas		-	1.295.501.180
b) Devolución y amortización de		(41.825.191)	(1.519.427.910)
2. Deudas con entidades de crédito		-	(1.513.461.650)
4. Otras deudas		(41.825.191)	(5.966.260)
11. Pago por dividendos		(25.971.063)	(84.499.958)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(67.796.254)	(308.426.688)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(20.716.724)	68.435.197
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		85.491.409	17.056.212
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		64.774.685	85.491.409
Variación neta		20.716.724	68.435.197

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 2016
(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, inicialmente por un periodo medio de 25 años, con tres potenciales prórrogas de siete años cada una (Nota 5.2). Tras la venta a inversores privados de 10, 4, 2, 381 y 7 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012, 2013, 2015 y 2016, y la permuta de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se han traspasado 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar, la inversión inmobiliaria de la Sociedad comprende un total de 731 oficinas, de las cuales 698 se encuentran arrendadas por el Banco Santander.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad Sant Midco Holdings (con sede en Luxemburgo) 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 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").

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 y por el Real Decreto 602/2016, 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 futuro 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 al 31 de diciembre de 2016 arroja un valor global de la cartera de sucursales de 1.933.600.000 euros (al 31 de diciembre de 2015 el valor de la cartera ascendió a 1.916.147.000 euros, la cual incluía la valoración de las 7 sucursales vendidas durante el ejercicio 2016) 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 1.115.045 euros (comprendiendo un deterioro de 3.200.857 euros y una reversión de 4.315.902 euros del deterioro registrado en ejercicios anteriores). Durante el ejercicio 2015 se registró una reversión por importe de 8.650.903 euros (comprendiendo un deterioro de 10.793.632 euros y una reversión de 19.444.535 euros).

Adicionalmente la Sociedad ha dado de baja un importe de 2.070.658 euros de la provisión por deterioro debido a la venta de 7 sucursales.

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). Según la adenda firmada con fecha 1 de agosto de 2014, el contrato de arrendamiento permite a la arrendataria la resolución anticipada del contrato de arrendamiento de un número limitado de inmuebles del portfolio denominado "Green". Estas resoluciones anticipadas se pueden realizar desde el 23 de noviembre de 2015, comunicándose siempre con 12 meses de antelación y abonando una penalización equivalente a 6 mensualidades de la renta vigente. El límite de contratos sobre los que se efectúe la resolución anticipada del contrato no debe superar una renta global del 1,2% del importe total de las rentas correspondientes al portfolio Green. El portfolio "Green" representa el 62% del total de la cartera de la Sociedad. La dotación registrada durante los ejercicios 2016 y 2015 ha correspondido en su totalidad a este concepto (ver Nota 18).

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 2016.

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 2016, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 178.815.097 euros (188.978.594 euros a 31 de diciembre de 2015).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 642.123 euros (a 31 de diciembre de 2015 presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 14.076.258 euros), si bien, la Sociedad tiene instrumentos para gestionar los niveles de circulante (Nota 4.3).

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 culminó 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 2016 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 2016, 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.

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 Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

3.5 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. Los instrumentos derivados que no hayan sido designados como de cobertura forman parte de esta categoría (Nota 7).

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.

3.6 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 3.7)

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.

3.7 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 procedió 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 sindicado (Nota 7 y Nota 12.3).

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

3.14 Transacciones entre partes vinculadas

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

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.

3.15 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Inversiones financieras a largo plazo	23.688.768	23.931.509
Otros créditos con las administraciones públicas	103.356	9.670.620
Deudores comerciales	2.390.885	4.629.663
Clientes por ventas y prestación de servicios	60.627	-
	26.243.636	38.231.792

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 2 años con un límite de 10.000.000 euros para el conjunto de inmuebles y hasta 2.300.000 euros para la tercera anualidad respecto de los 45 edificios principales.

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 2016 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 12.511.304 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 procedió 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. Con fecha 5 de junio de 2015, los instrumentos de cobertura fueron igualmente cancelados.

Por otro lado, la Sociedad mantiene un préstamo con accionistas el cual mantiene un tipo de interés fijo por lo que no existe riesgo de variación del tipo de interés (Nota 12.4).

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 (Índice de Precios al Consumo Harmonizado Europeo) y excluyendo el 2,15% de incremento adicional.

Con fecha 5 de junio de 2015, el derivado financiero de tipo de inflación fue 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 2016 hasta el 31 de diciembre de 2017 (en millones de euros).

Caja al 31 de diciembre de 2016	64.7
Cobros netos por ingresos operativos	107.0
Pagos por intereses de préstamo de Silverback	(43.0)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	(43.8)
Pago de dividendos en efectivo	(7.3)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(2.2)
Caja final del periodo	75.4

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 404 activos, y se ha realizado una permuta en el que se han traspasado 26 oficinas habiéndose recibido 10 oficinas, siendo el total de sucursales a 31 de diciembre de 2016 de 731. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha vendido 7 sucursales.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 651 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 40 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 40 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 2016 y 2015 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 31 de diciembre de 2016

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Operaciones interrumpidas	Saldo final
<u>Coste</u>					
Terrenos	920.307.106	-	(1.461.052)	-	918.846.054
Construcciones	852.693.377	-	(2.587.170)	-	850.106.207
	1.773.000.483	-	(4.048.222)	-	1.768.952.261
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(151.480.639)	(18.274.682)	339.575	-	(169.415.746)
<u>Deterioro</u>					
Construcciones	(26.870.282)	(3.200.857)	6.386.562	-	(23.684.577)
Valor neto contable	1.594.649.562	(21.475.539)	2.677.915	-	1.575.851.938

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

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha procedido a la venta de 7 sucursales de manera individualizada habiendo dado de baja un coste de 4.048.222 euros, una amortización acumulada de 339.575 euros y un deterioro acumulado de 2.070.658 euros. La pérdida neta de las diferentes ventas ha ascendido a 107.989 euros.

Con fecha 23 de abril de 2015, la Sociedad procedió a la venta de las sucursales que se habían reclasificado a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" durante 2014 a excepción de 18 sucursales que fueron 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 23 de noviembre de 2016 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 7 sucursales con fecha de efectos 23 de noviembre de 2017. A 31 de diciembre de 2016 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 2016 por esta rescisión asciende a 3.200.857 euros (Nota 2.2).

Con fecha 15 de julio de 2015 la Sociedad recibió 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 procedió 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 ascendió a 10.793.632 euros.

El 22 de diciembre de 2016 el Banco Santander ha procedido a sustituir 26 sucursales propiedad de la Sociedad por 10 sucursales propiedad del referido Banco en virtud del contrato de arrendamiento que se encuentra vigente (Nota 5.2), convirtiéndose la Sociedad en propietaria de estas últimas.

La sustitución se ha llevado a cabo mediante la realización de sendas compraventas, figurando, en uno de ellos, la Sociedad como vendedora de las 26 sucursales salientes y en el otro como compradora de las 10 sucursales entrantes. El precio de la venta de las sucursales salientes ha ascendido a 23.120.000 euros mediante un derecho de crédito y el precio de la compra de las sucursales entrantes a 23.120.000 euros compensando mediante el derecho de crédito indicado anteriormente. Si bien el precio de la venta no considera el contrato con el inquilino en su valoración, dado que el valor contable es mayor a la fecha de la transacción por considerar incluido el valor del contrato de arrendamiento, la permuta contable se ha realizado por el valor contable a la fecha de transacción que asciende a 39.078.039 euros.

Si bien la operación se ha instrumentalizado mercantilmente como sendas compraventas, contablemente se considera que se trata de una permuta no comercial al no diferir la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido con la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado entregado, por lo que el activo recibido se ha valorado por el valor contable del bien entregado.

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 2016, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013, de 381 sucursales durante el ejercicio 2015 y de 7 sucursales durante el ejercicio 2016, y la permuta de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se han traspasado 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar, el contrato de arrendamiento es aplicable a 698 oficinas, dado que 33 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 portfolios ("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 portfolio 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. 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.

Con fecha 3 de junio de 2015, se firmaron nuevas adendas en las que se considera principalmente que si, 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". 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" (Nota 15).

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 fue 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 2016 y 2015, son los siguientes:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Hasta un año	107.050.749	106.819.715
Entre uno y cinco años	422.837.776	422.278.451
Más de cinco años	1.977.543.082	2.071.115.676
	2.507.431.607	2.600.213.842

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 2016 no ha habido subida de IPC. Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Hasta un año	60.500	66.000
Entre uno y cinco años	-	60.500
	60.500	126.500

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 2016 la Sociedad no ha mantenido ningún acuerdo de permutas financieras de interés, dado que la totalidad se cancelaron durante el ejercicio 2015.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad mantenía 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.

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

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

Adicionalmente, la Sociedad mantenía contratado un acuerdo para asegurar las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplicaba en el contrato de arrendamiento. La fecha del contrato era 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 procedió a la cancelación del derivado de tipo de inflación que mantenía a la fecha. El contrato de derivado que cubría las revisiones del IPC 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, implicaba 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 perdió la consideración de cobertura.

El importe de las liquidaciones por inflación que se han registrado como ingreso financieros ascienden a 0 euros a 30 de junio de 2016 (3.416.101 euros a 31 de diciembre de 2015) 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 0 euros (34.427.482 euros a 31 de diciembre de 2015).

Las variaciones en el valor razonable de los derivados en el ejercicio 2015 se contabilizaban 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.

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, los estados financieros a 31 de diciembre de 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 existía 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.

Con fecha 23 de abril de 2015, la Sociedad vendió 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 supuso 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.

Asimismo, en la cuenta de pérdidas y ganancias se incluye la reclasificación como Operaciones Interrumpidas de los ingresos y gastos que se consideran vinculados a las sucursales del portfolio "Yellow" durante el ejercicio 2015.

8.1 Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas

OPERACIONES DISCONTINUADAS	31.12.16	31.12.15
Importe neto de la cifra de negocios	-	6.186.482
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	-	5.943.323
Refacturación de cargas	-	243.159
Otros gastos de explotación	-	(5.649.091)
Servicios exteriores	-	(5.649.091)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	-	50.714.296
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-	51.251.687
Ingresos financieros	-	5.146.838
Gastos financieros	-	(5.780.290)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	(985.445)
RESULTADO FINANCIERO	-	(1.618.897)
Impuesto de Sociedades	-	(22.643.536)
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	-	26.989.254

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

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de explotación	-	5.603.280
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	308.691.519
Flujos de efectivo de actividades de financiación	-	(258.663.145)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y Partidas a cobrar	23.688.768	23.688.768	23.931.509	23.931.509
	23.688.768	23.688.768	23.931.509	23.931.509
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	2.451.512	2.451.512	4.629.663	4.629.663
	2.451.512	2.451.512	4.629.663	4.629.663
	26.140.280	26.140.280	28.561.172	28.561.172

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

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	12.511.304	12.511.304	12.754.045	12.754.045
Otras cuentas a cobrar	11.177.464	11.177.464	11.177.464	11.177.464
	23.688.768	23.688.768	23.931.509	23.931.509
	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.390.885	2.390.885	4.629.663	4.629.663
Clientes por ventas y prestación de servicios	60.627	60.627	-	-
	2.451.512	2.451.512	4.629.663	4.629.663
	26.140.280	26.140.280	28.561.172	28.561.172

Fianzas

Tal y como se dispone en la Nota 3.5, 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 el ejercicio 2016 se corresponde a la entrega de las fianzas asociadas a las 7 sucursales que han sido vendidas durante el ejercicio 2016.

31 de diciembre de 2016

	Importe inicial	Altas	Bajas	Operaciones interrumpidas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.754.045	-	(242.741)	-	12.511.304

31 de diciembre de 2015

	Importe inicial	Altas	Bajas	Operaciones interrumpidas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.168.491	516.618	-	68.936	12.754.045

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 2016 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 963.460 euros (4.626.077 euros a 31 de diciembre de 2015) 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 y para hacer frente al pago del impuesto de plusvalía de aquellas sucursales vendidas del portfolio "Yellow", ambas en 2015. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar los diferentes saldos.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha registrado igualmente las provisiones de fondos realizados a dicho asesor para el pago de las plusvalías y resto de impuestos por las sustituciones realizadas con fecha 22 de diciembre de 2016 por importe de 1.426.395 euros.

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 2016 son los siguientes:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudores comerciales	2.451.512	-	-	-	-	11.177.464	13.628.976
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.511.304	12.511.304
	2.451.512	-	-	-	-	23.688.768	26.140.280

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:

	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

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Cuentas corrientes a la vista	64.774.685	85.491.409
	64.774.685	85.491.409

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 59.200.483 euros (79.127.455 euros al 31 de diciembre de 2015), 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

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 ascendió a un importe de 84.739.055 euros, que se suscribieron íntegramente mediante la compensación de créditos que provino de la distribución del dividendo del resultado del ejercicio 2014 (Nota 11.1.c).

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

Con fecha 30 de julio de 2016, la Junta General de Accionistas ha aprobado un aumento de capital por importe de 715.326 euros mediante la emisión de 357.663 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 41,91 euros por acción, lo que asciende a un importe de 14.991.014 euros, que se suscriben íntegramente mediante la compensación de créditos que provienen de la distribución del dividendo del resultado del ejercicio 2015 (Nota 11.1.c).

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

A 31 de diciembre de 2016, el capital social asciende a 8.997.504 euros (8.282.178 euros a 31 de diciembre de 2015) representado por 4.498.752 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 2016 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	3.809.096	2	7.618.192	84,67%
Banco Santander	673.195	2	1.346.390	14,96%
TOTAL	4.482.291		8.964.582	99,63%

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, 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 2016 el capital social asciende a 8.997.504 euros cumpliendo con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar dicho régimen fiscal especial.

b) Prima de asunción

La prima de asunción asciende a 31 de diciembre de 2016 a 417.179.285 euros (402.188.271 euros a 31 de diciembre de 2015), habiéndose generado durante los ejercicios 2010, 2012, 2014, 2015 y 2016.

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.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por compensación de créditos derivados del pago del dividendo del ejercicio 2015 en el que se incluía una prima de asunción de 14.991.014 euros (Nota 11.1.a).

c) Dividendos

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

	2016	2015
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	15.807.566	67.721.754
Aplicación		
A Reserva Legal	143.065	617.632
A Reserva Voluntaria	3.018.448	12.926.719
A Dividendos	12.646.053	54.177.403

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 correspondiente al ejercicio 2014, 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, 87.827.303 euros. Con fecha 8 de septiembre de 2015, la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital por compensación de dichos créditos.

En relación al dividendo aprobado con fecha 30 de junio de 2016 por la Junta General de Accionistas por importe de 54.177.370 euros correspondiente al ejercicio 2015, los dos principales accionistas de la Sociedad han aceptado recibir un 43,6% del importe del dividendo que les corresponde en forma de pagaré a la vista y no a la orden, esto es, 15.706.340 euros. Con fecha 30 de julio de 2016, la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital por compensación de dichos créditos.

Con fecha 5 de diciembre de 2016, la Sociedad ha aprobado un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 por importe de 5.500.000 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 2016

	31.12.2015	Reparto de resultados	Ajustes por errores (Nota 11.1.e)	31.12.2016
Reserva Legal	1.038.804	617.632	-	1.656.436
Reservas voluntarias	236.115.320	12.926.719	(5.720.000)	243.322.039
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	-	-	(508.367.733)
	(271.213.609)	13.544.351	(5.720.000)	(263.389.258)

e) Otras aportaciones de socios

El importe registrado como "Otras aportaciones de socios" del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto corresponde al valor razonable de los incentivos concedidos a la Dirección de la Sociedad por parte de algunos accionistas de Ziloti Holding S.a.r.l. en base a los contratos firmados con fecha 22 de septiembre de 2015, fecha en el que se considera que se han cumplido todas las condiciones para el reconocimiento de dichos incentivos. El cálculo se ha realizado al valor razonable de aquel momento.

En cualquier caso, dado que el cumplimiento de las condiciones se ha realizado en 2015, lo que hubiera supuesto un gasto de personal por importe del valor razonable estimado, la Sociedad ha registrado igualmente un menor valor de las reservas voluntarias a 31 de diciembre de 2016.

11.2 Patrimonio Neto – Aplicación y Distribución de resultados

a) Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible 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 2016 y 2015 es la siguiente:

31 de diciembre de 2016

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.218.817.600	1.218.817.660
Deudas con empresas de grupo	196.283.811	196.283.811
	1.415.101.471	1.415.101.471
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	56.096.888	56.096.889
	56.096.888	56.096.889
	1.471.198.359	1.471.198.359

31 de diciembre de 2015

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.264.070.844	1.264.070.844
Deudas con empresas de grupo	176.400.000	176.400.000
	1.440.470.844	1.440.470.844
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	52.347.811	52.347.811
	52.347.811	52.347.811
	1.492.818.655	1.492.818.655

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

	31.12.2016	31.12.2015
Pasivos financieros no corrientes		
Fianzas recibidas (Nota 12.5)	14.155.334	14.325.993
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.5)	196.283.811	176.400.000
Deudas con terceros (Nota 12.4)	1.204.662.326	1.249.744.851
	1.415.101.471	1.440.470.844
Pasivos financieros corrientes		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.341.289	4.927.209
Deudas con terceros (Nota 12.4)	54.755.599	47.420.602
	56.096.888	52.347.811
	1.471.198.359	1.492.818.655

12.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	54.755.599	45.965.117	48.351.747	50.999.500	54.822.922	1.004.523.040	1.259.417.925
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	14.155.334	14.155.334
Deudas con E.G.	-	-	-	-	-	196.283.811	196.283.811
Acreedores comerciales y otras	1.341.289	-	-	-	-	-	1.341.289
	56.096.888	45.965.117	48.351.747	50.999.500	54.822.922	1.214.962.185	1.471.198.359

A 31 de diciembre de 2015, los vencimientos de los pasivos financieros eran 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
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	14.325.993	14.325.993
Acreedores comerciales y otras	4.927.209	-	-	-	-	-	4.927.209
	52.347.811	43.810.624	45.965.117	48.351.747	50.999.500	1.251.343.856	1.492.818.655

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 2016, es el siguiente:

	Ejercicio 2016 Días	Ejercicio 2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	15	15
Total pagos realizados	1.922.019	8.297.905
Total pagos pendientes	251.174	193.812

12.3 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad culminó el proceso de refinanciación mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del préstamo senior existente 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.

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 ejercicio 2015 se devengaron intereses derivados de esta financiación por importe de 20.476.488 euros.

Con fecha 5 de junio de 2015, la Sociedad procedió a la cancelación del préstamo sindicado.

12.4 Deudas con terceros

Con fecha 5 de junio de 2015, la sociedad Silverback Finance Limited procedió 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:

- Préstamo Tramo A1 por importe de 867.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,1261% con vencimiento en 20 de febrero de 2037. Comienza a amortizarse en el mismo momento de la concesión del préstamo.
- Préstamo Tramo A2 por importe de 476.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,7529% con vencimiento en 20 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 20 de febrero, 20 de mayo, 20 de agosto y 20 de noviembre.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 699 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 40 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 40 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 31 de diciembre de 2016 el nominal del préstamo asciende a 1.297.008.549 euros (1.338.833.740 euros a 31 de diciembre de 2015) siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre de 2016 de 1.259.417.925 euros (1.297.165.453 euros a 31 de diciembre de 2015), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 5.512.391 euros (5.595.411 euros a 31 de diciembre de 2015).

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 2016, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 14.155.334 euros (14.325.993 euros a 31 de diciembre de 2015). Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, el epígrafe ha registrado la baja de aquellas fianzas asociadas a las 7 sucursales vendidas durante el ejercicio 2016 (Nota 5).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad generó el 31 de julio de 2014 una deuda con sus accionistas 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.

Dicha deuda genera un interés del 12% anual que se capitaliza anualmente cada 31 de julio y serán reembolsados a sus accionistas a la fecha de vencimiento, es decir, en 2039.

Con fecha 30 de septiembre de 2016 se ha procedido a firmar una adenda en la que se modifican las condiciones de dicho préstamo. De acuerdo con las nuevas condiciones, se ha introducido un límite anual en el devengo nominal de los intereses por importe de 60.000.000 euros, siendo de esta manera los intereses devengados el menor importe entre 60.000.000 euros y el resultado de aplicar un 12% anual. Adicionalmente, la modificación permite el pago total o parcial en efectivo de los intereses generados anualmente de manera voluntaria en cada 31 de julio, que de otra forma serían capitalizados y, por tanto, añadidos al principal. Asimismo, a partir del año 10, es decir, del año 2024, se permite el pago parcial o total del principal supeditado a la aprobación del agente de garantías del bono. La Sociedad ha considerado que, en base a la estimación de sus nuevos flujos esperados, que el fijo de interés efectivo se acercará en el futuro al 9,27%.

Dado que el valor actual de los flujos de efectivo bajo las condiciones del nuevo préstamo difiere en más de un 10% de los flujos de efectivo resultantes de las condiciones del préstamo antiguo, se procede a cancelar el préstamo inicial y a constituir uno nuevo bajo las nuevas condiciones detalladas anteriormente, con una deuda inicial de 191.923.200 euros, equivalente a la deuda generada hasta la fecha de la adenda. Dado que no había costes de apertura, no se ha producido impactos en la cuenta de resultados por la cancelación del préstamo inicial.

A 31 de diciembre de 2016, la deuda asciende a 196.283.811 euros, habiéndose generado intereses durante el ejercicio por importe de 19.883.811 euros. Durante el ejercicio 2015, los intereses devengados ascienden a 18.900.000 euros.

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Pagos a cuenta del Impuesto de Sociedades	-	9.508.344
IVA a compensar - Foral	102.836	162.276
Otros	520	-
	103.356	9.670.620
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Impuesto de Sociedades por venta portfolio "Yellow"	-	23.217.671
IVA a pagar – Central	74.111	127.915
IGIC a pagar	77.501	78.036
IPSI a pagar	1.691	871
Retenciones IRPF a pagar	176.674	11.292
Seguridad Social	2.856	2.808
Otros conceptos	1.342.525	539.535
	1.675.359	23.978.128

El importe de "Otros conceptos" registrados 31 de diciembre de 2016 corresponde a las plusvalías y actos jurídicos documentados pendientes de pago que han surgido por las sustituciones de oficinas que se ha llevado a cabo con fecha 22 de diciembre de 2016.

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.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio 2016 se presenta a continuación:

Ejercicio 2016:

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			15.912.471
Diferencias permanentes	40.081.136	(1.254.564)	38.826.572
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			54.739.043

Como consecuencia de la venta del portfolio Yellow durante el ejercicio 2015, la Sociedad incumplió los requisitos de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI por lo que debió 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.

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
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)
Base imponible (resultado fiscal)	1.063.888	41.552.566	35.209.292

De cara al cálculo de la compensación de bases imponibles negativas, la Sociedad consideró, en línea con la respuesta de la Dirección General de Tributos, 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. De esta manera el que el cálculo del gasto por impuesto de sociedades ascendió a 22.643.536 euros.

Adicionalmente, la Sociedad estimó 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. Una vez presentada la carta de pago correspondiente al impuesto de sociedades del ejercicio 2015, ha surgido un mayor gasto de Impuesto de Sociedades por importe de 104.905 euros que ha sido registrado durante el ejercicio 2016.

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, tras la presentación del impuesto de sociedades por la venta del portfolio Yellow, que la Sociedad podrá compensarse en el futuro ascienden a 393.134.807 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 comunicó 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 2016 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	31.12.2016	31.12.2015
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	104.182.010	105.326.625
Refacturación de cargas	4.675.556	4.505.328
	108.857.566	109.831.953

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 2016 por importe de 3.058.370 euros (en 2015 en 3.207.891 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 han sido realizados en el territorio nacional.

14.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Seguridad social	27.914	26.721
	27.914	26.721

14.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	89.305	89.898
Reparaciones y conservación	14.611	19.253
Servicios profesionales independientes	1.359.700	7.010.195
Prima de seguros	48.656	333.678
Servicios bancarios	7.681	11.693
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	6.695
Suministros	4.980	5.015
Otros servicios	4.786.475	4.781.061
Otros tributos	1.889.885	1.196.678
Otros gastos de gestión corriente	-	(34.442)
	8.201.293	13.419.724

14.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Otros ingresos financieros – Derivados (Nota 7)	-	32.696.745
Intereses a terceros (Nota 7 y 17)	508	830
	508	32.697.575

14.5 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.2016	31.12.2015
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 16)	19.883.811	18.900.000
Intereses por deudas a terceros	48.533.973	45.172.410
Intereses préstamo sénior (Nota 12.3)	-	17.003.676
Intereses préstamo Silverback (Nota 12.4)	48.533.973	28.168.734
Otros gastos financieros – Derivados (Nota 7)	-	8.486.835
Otros gastos financieros	-	823.677
	68.417.784	73.382.922

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, ascendió a 6.260.475 euros, siendo 0 euros a 31 de diciembre de 2016.

15. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

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 acumulado a 31 de diciembre de 2016 minora los ingresos por arrendamiento en 6.266.261 euros (3.207.891 euros a 31 de diciembre de 2015).

Periodificaciones a corto plazo

La Sociedad tiene contabilizados a corto plazo unos ingresos anticipados por 8.915.183 euros al 31 de diciembre de 2016 (9.389.495 euros al 31 de diciembre de 2015) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de noviembre de 2016 al 31 de enero de 2017. 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 2016 cuenta con tres empleados, dos mujeres y un hombre, (2015: tres empleados, dos mujeres y un hombre), cuyo desglose por categoría corresponde a 1 empleado considerado Alta Dirección, 1 empleado considerado Mando Intermedio y 1 empleado considerado como Administrativo.

Durante el ejercicio 2016 el número medio de empleados ascendía a 3 (en 2015 el número medio de empleados ascendía a 3).

La Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%

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 2016, el importe de remuneraciones devengado por los empleados con la consideración de Alta Dirección ha ascendido a 250.000 euros (2015: 250.000 euros). Adicionalmente, en 2015 se devengaron remuneraciones en especie correspondientes a la obtención de opciones de compra sobre las acciones de Ziloti Holding a través del pago de 10.750 euros (ver Nota 11.1.e).

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 2016, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 420.000 euros (2015: 420.000 euros). Adicionalmente, en 2015 se devengaron remuneraciones en especie correspondientes a la obtención de opciones de compra sobre las acciones de Ziloti Holding a través del pago de 36.279 euros (ver Nota 11.1.e).

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 son los siguientes:

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
2016				
Préstamos a largo plazo	-	196.283.811	-	-
2015				
Préstamos a largo plazo	-	176.400.000	-	-

Las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes:

2016	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	-	19.883.811	-
2015	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	-	18.900.000	-

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2016 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 56.700 euros y 86.630 euros, respectivamente (63.000 euros y 128.250 euros, respectivamente, en 2015). Los honorarios devengados por otros servicios de empresas que se engloban dentro de la misma red de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. asciende a 0 euros (72.600 euros en 2015).

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 2016 y 2015.

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 2016 y 2015.

18.3 Contingencias

En el mes de octubre de 2014, el Juzgado Central de instrucción nº1 de la Audiencia Nacional incoó contra la Sociedad y otras 64 personas las Diligencias Previas nº 78/2014 a raíz de una denuncia del Ministerio Fiscal por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales. Posteriormente, con fecha 15 de septiembre de 2016, la Audiencia Nacional ha acordado el sobreseimiento de las actuaciones respecto a la Sociedad.

Por otro lado, con fecha 9 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 resulta aplicable la reducción del 30% por conformidad al no haberse interpuesto recurso o reclamación contra la regularización de la que deriva la sanción y haber devenido firme dicha liquidación.

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.

Por último, en relación a las resoluciones anticipadas del contrato de arrendamiento para el portfolio "Green", tal y como se especifican en la nota 2.2 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad registrará a "valor vacante" las sucursales sobre las cuales el arrendatario comunique la futura rescisión. Históricamente, se ha producido un diferencial sustancial entre el valor razonable de las oficinas considerando el contrato de arrendamiento y el valor de las sucursales vacías, siendo este último menor. La Dirección estima que no es posible cuantificar el futuro impacto de las rescisiones anticipadas debido a las múltiples variables que podrían afectar al cálculo, como la evolución a largo plazo de la valoración de dichos activos, el número de oficinas a la que pueda afectar, etc...

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 2016 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.
- 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 2015, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, habiéndose distribuido dividendos por importe de 54.177.403 euros (Nota 11.1.c) a raíz de la aprobación por Junta General de Accionista del 30 de junio de 2016. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante reparto de dividendos por importe de 15.807.566 euros (Nota 11.1.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 2016 es titular de 731 sucursales con un precio de adquisición de 1.768.952.261 euros, siendo el valor neto contable de 1.575.851.938 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 8.997.504 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

Con fecha 25 de enero y 15 y 16 de marzo de 2017, la Sociedad ha procedido a la venta de tres sucursales cuyo valor neto contable, a 31 de diciembre de 2016, ascendía a 920.000 euros.

No se han producido acontecimientos adicionales relevantes posteriores al cierre.



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A

Informe de Gestión

Evolución de la Sociedad

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 es de obligado cumplimiento para las dos partes y tenía una duración inicial de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada activo. Transcurrido dicho plazo existía la posibilidad por parte del arrendatario de acogerse a un máximo de tres prórrogas de 7 años de duración cada una. El mantenimiento de dicho contrato de arrendamiento constituye la actividad principal de la Sociedad.

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

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

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

En diciembre de 2012, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, capitalizó en ésta el importe total del préstamo participativo que concedió a la Sociedad en 2007 (anteriormente mencionado) 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.àr.l., actualmente Ziloti Holding, S.A. ("Ziloti"), de la que los entonces accionistas indirectos de Uro adquirieron la totalidad del capital social en la misma fecha a través de la sociedad Atisha Holding S.àr.l. ("Atisha"). La entrada de los acreedores financieros en el capital de Ziloti (e, indirectamente, en el de Uro) tuvo lugar en un momento posterior.

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

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

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

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

Asimismo, en el marco de la implementación de la estrategia de reestructuración financiera de Uro, el 1 de agosto de 2014 se novó el contrato de arrendamiento de la Sociedad con Banco Santander. Con fecha 27 de octubre de 2014, los socios de Uro adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para cambiar la denominación de la Sociedad a Uro Property Holdings, S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2014, los socios de la Sociedad adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para transformarla en una sociedad anónima. Durante el mes de marzo de 2015, la Sociedad 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 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 supusieron aproximadamente un 15% del valor de la cartera de Uro. El importe de dicha venta fue de 308 millones, lo que supuso una prima del 10% respecto de la valoración llevada a cabo por CBRE de los activos.

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

El préstamo se otorgó por 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 destinó 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 cancelaron también todas las garantías existentes sobre dicha refinanciación y se suscribieron 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.

Uro tiene activos por valor de unos €112M 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.

Durante el ejercicio 2016 se han vendido 7 de las 40 sucursales que el Banco Santander liberó en Noviembre de 2015.

Asimismo, en diciembre de 2016 el Banco Santander ejerció por primera vez el derecho de sustitución otorgado por el contrato de arrendamiento. Dicha operación conllevó la adquisición por parte de Uro de 10 sucursales de tamaño grande y la transmisión al Banco Santander de 26 sucursales más pequeñas.

Tras las ventas de sucursales y la operación de sustitución la cartera de URO está compuesta por 732 activos y una superficie de más de 340.946 m².

Asimismo, el pasado 23 de noviembre de 2016 Banco Santander haciendo uso de sus facultades contractuales comunicó su voluntad de resolver con fecha 23 de noviembre de 2017 el contrato de alquiler respecto de 7 sucursales.

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 2016 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 12.511.304 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 procedió 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. Con fecha 5 de junio de 2015, los instrumentos de cobertura fueron igualmente cancelados.

Por otro lado, la Sociedad mantiene un préstamo con accionistas el cual mantiene un tipo de interés fijo por lo que no existe riesgo de variación del tipo de interés (Nota 12.4).

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 (Índice de Precios al Consumo Harmonizado Europeo) y excluyendo el 2,15% de incremento adicional.

Con fecha 5 de junio de 2015, el derivado financiero de tipo de inflación fue 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

La Sociedad tiene contratado personal con el objeto de realizar la gestión diaria de manera interna.

Hechos Posteriores

Con fecha 25 de enero y 15 y 16 de marzo de 2017, la Sociedad ha procedido a la venta de tres sucursales cuyo valor neto contable, a 31 de diciembre de 2016, ascendía a 920.000 euros.

No se han producido acontecimientos adicionales relevantes posteriores al cierre.



FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 2016 con fecha 28 de marzo de 2017, y que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 51.

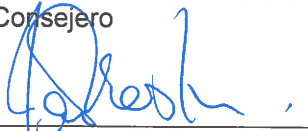
Madrid, a 28 de marzo de 2017



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

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO
DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA**



Índice

1.	PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	1
2.	ESTRUCTURA DE GOBIERNO.....	2
3.	SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA.....	3
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS	5
5.	COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA	5
6.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	6

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., en adelante “URO”, es una sociedad española con CIF número A-85206605, constituida, por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 2 de octubre de 2007, número 1.542 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 24.783, folio 216, hoja M-446073, inscripción 1ª.

Con fecha 3 de noviembre de 2014 la Sociedad cambió su denominación social de Samos Servicios y Gestiones, S.L a Uro Property Holdings,S.L, escritura otorgada ante notario de Madrid el 3 de Noviembre de 2014, número 4.271 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, , inscripción 32ª de la hoja social.

Con fecha 17 de Noviembre de 2014 la Sociedad cambió su domicilio social a la C/ Serrano 21, Madrid mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2014 la Sociedad se transformó en sociedad anónima, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 25 de septiembre de 2013 la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial para SOCIMIs, previsto en la ley de SOCIMIs.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMI, desde el 9 de marzo de 2015.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana y su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

La Sociedad no tiene ninguna sociedad dependiente. Su actividad se limita a la gestión de los 732 inmuebles de que es propietaria, que se hallan arrendados en su gran mayoría a Banco Santander.

La Sociedad cuenta en la actualidad con 2 empleados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de URO es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.

El Consejo de Administración de URO se reúne como mínimo trimestralmente.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Carlos Martínez de Campos y Carulla– Presidente.
- D. Simon Blaxland –Consejero Delegado.
- D. James Preston - Consejero.
- D. Justo Gómez López–Consejero.
- D. Jonathan Kendall–Consejero.

La Sociedad gestiona internamente la llevanza de los libros diarios, así como de la preparación del paquete de Reporting trimestral que la Sociedad prepara.

URO cuenta con un CEO y un Asset Manager que revisan trimestralmente los cierres de manera minuciosa.

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, “PwC”.

Asimismo, URO cuenta con una Comisión de Auditoría que asegura que la información financiera una vez se hace pública, es veraz y completa.

Por otro lado, la Sociedad tiene un contrato de asesoramiento financiero con una empresa externa denominada Auro Property Advisors.

3. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

Los Administradores consideran que el entorno de control de URO es adecuado y adaptado al tamaño de la Compañía.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza la Comisión de Auditoría.

Realización de presupuestos:

URO realiza un presupuesto anual en noviembre de cada año.

El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos confeccionado por el Asset Manager y revisado por el CEO según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- Un presupuesto de gastos de los inmuebles confeccionado por el Asset Manager y revisado por el CEO.
- Un presupuesto de gastos generales (auditoría, contabilidad, coste financiero...) confeccionado por el Asset Manager y revisado por el CEO

- Proyecciones sobre potenciales alquileres y ventas elaborada por el Asset Manager y revisado por el CEO

Controles internos:

URO ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

Aproximadamente cada 15 días, el Asset Manager” envía al CEO un listado de facturas recibidas previamente y aprobadas por ellos en base al presupuesto. Dicho listado es discutido con el CEO y entre los 2 aprueban los pagos. Si hubiere algún pago que difiriese con el presupuesto se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.

-Partidas a cobrar:

Los alquileres se facturan trimestralmente al Banco Santander. Alrededor del día 15 del mes anterior al trimestre en cuestión, el Asset Manager envía al CEO la facturación propuesta para su aprobación y tras revisarlo se le envían las facturas al Banco Santander.

En los diez primeros días de cada trimestre, el Asset Manager comprueba que el Banco Santander haya hecho los pagos correspondientes de ese trimestre y en caso de que haya alguna partida abierta, se establece comunicación inmediata con el inquilino.

-Revisión anual de valoraciones:

URO realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello, URO envía a la sociedad tasadora toda la información necesaria un par de meses antes de la emisión de un borrador de informe. Una vez revisadas si las asunciones de renta y ocupación son correctas a tal fecha, la Sociedad da su aprobación para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

URO realiza trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete de reporting se compone de información financiera confeccionada por el **Asset Manager** y revisada por el CEO y los asesores financieros de URO.

-Seguimiento de cumplimiento de covenants:

Una vez el paquete de reporting trimestral está realizado, el Asset Manager realiza un análisis del cálculo de covenants para realizar seguimiento.

-Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por el Asset Manager. Dichos estados financieros son revisados por el CEO antes de enviárselos a los miembros del Consejo de Administración para su formulación.

Adicionalmente y antes de enviárselos a los miembros del Consejo de Administración, los Estados Financieros son revisados por los auditores, los cuales proponen sus sugerencias, que son debatidas entre el Asset Manager y el CEO para su inclusión. Dichas cuentas son posteriormente revisadas por la Comisión de auditoría.

Reglamento de Conducta:

URO ha aprobado un Reglamento de Conducta en los Mercados de Valores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 225.2 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 14/2016 del MAB. El objeto de dicho Reglamento es fijar las reglas para la gestión y control de la información privilegiada, la

comunicación transparente de la información relevante, la realización de operaciones de autocartera y la detección y tratamiento de los conflictos de interés, imponiendo ciertas obligaciones, limitaciones y prohibiciones a las personas sujetas, todo ello con el fin de tutelar los intereses de los inversores en los valores de la Sociedad y prevenir y evitar cualquier situación de abuso, sin perjuicio de fomentar y facilitar la participación de sus administradores y empleados en el capital de la Sociedad dentro del más estricto respecto a la legalidad vigente.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

URO, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Un riesgo es aquella circunstancia que puede incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización.

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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 o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, 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.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

Riesgos 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 2016 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.

5. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Para URO, la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad lleva sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable.

Las Cuentas Anuales de URO son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio y son revisadas por la Comisión de auditoría.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de URO mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.