Madrid, 17 de abril de 2018

Uro Property Holdings, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") 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 pública la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio 2017:

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

  Se hace constar que dichas Cuentas Anuales no han sido firmadas por el consejero D. Jonathan Kendall por no encontrarse físicamente presente en España en el momento de la formulación de las mencionadas Cuentas Anuales el pasado 31 de marzo de 2018, por acuerdo expreso del Consejo de Administración. No obstante, el Sr. Kendall remitió comunicación escrita a la Sociedad con su voto a favor de la formulación de las mencionadas Cuentas Anuales.

- 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.

Adicionalmente, se informa de que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolo apropiado por lo que no ha sufrido cambios desde su publicación junto con la información financiera del ejercicio 2016, el pasado 21 de abril de 2017.

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 2017 e
Informe de gestión del ejercicio 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se refleja en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, las inversiones inmobiliarias, compuestas por un conjunto de oficinas, ascienden a 1.520 millones de euros, representando más del 92% del total de los activos de la Sociedad.

Como se explica en la nota 3.1. de la memoria de las cuentas anuales adjunta, tras el reconocimiento inicial por su coste de adquisición, 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.

Para el análisis de las correcciones por deterioro, la Sociedad evalúa, de forma periódica, el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias a través de la contratación de un experto valorador independiente (CB Richard Ellis). Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares Internacionales de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en la nota 2.2 de la memoria de las cuentas anuales adjunta.

El experto considera en su valoración, tanto la duración y rentabilidad del contrato de arrendamiento con Banco Santander, como determinadas hipótesis respecto a variables tales como tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final. Dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe el riesgo de que pudieran surgir ajustes en el futuro sobre los valores de los activos afectados de producirse un cambio en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Nos centramos en éste área debido al peso que representa la valoración de las inversiones inmobiliarias y a que es un área donde los juicios y estimaciones de la Dirección son relevantes.

Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología aceptada.
- Entendimiento y coherencia de las principales hipótesis claves utilizadas en la valoración ofrecidas por el experto y contraste realizado por la Dirección de la Sociedad.
- Comprobación individualizada de que la valoración estimada por el experto para cada una de las oficinas es superior al valor neto contable de las mismas, verificando el cálculo aritmético de las dotaciones y reversiones registradas durante el ejercicio.

En base a estos procedimientos, y en el contexto de nuestra auditoría, consideramos que el registro contable e información revelada sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, son coherentes con las evidencias obtenidas en nuestro trabajo.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Financiación de la Sociedad

Tal y como se menciona en la nota 10 de la memoria de cuentas anuales adjunta, la Sociedad mantiene financiación significativa con la sociedad Silverback Finance Limited por importe de 1.220 millones de euros y con los accionistas por importe de 191 millones de euros, que suponen aproximadamente el 97% del total del pasivo y el 86% respecto del total del activo.

Ambos préstamos se encuentran valorados a coste amortizado según la normativa contable vigente.

Respecto al préstamo con Silverback Finance Limited, se trata de un préstamo en el que se encuentran fijados las diferentes fechas y cuantías de amortización y el pago de intereses.

Por parte del préstamo con accionistas, la Dirección puede decidir si en la fecha permitida se procede al pago de intereses, o bien, se capitalizan junto al principal con el consiguiente incremento de deuda y el posterior mayor pago de intereses.

Nos centramos en éste área debido al peso que representa la financiación de la Sociedad y a que es un área donde los juicios y estimaciones de la Dirección son relevantes.

Dentro de nuestro alcance de auditoría, se han realizado diferentes procedimientos sustantivos con el objetivo de dar razonabilidad a los registros contables realizados. En particular:

- Mediante el envío de cartas, hemos obtenido confirmación de la deuda nominal existente con la entidad Silverback Finance Limited a cierre del ejercicio.
- Para la financiación con Silverback Finance Limited, comprobación de los pagos del principal e intereses realizados durante el ejercicio. Para la financiación con los accionistas, comprobación del pago de intereses realizados durante el ejercicio.
- Dado que el pago de intereses del préstamo con los accionistas o su capitalización es voluntario por parte de la Sociedad en el plazo acordado en el contrato, se ha obtenido la mejor estimación de la Dirección de la Sociedad en relación a los flujos futuros esperados de intereses.
- Verificación del cálculo realizado por la Sociedad para la obtención del tipo de interés efectivo para cada financiación, en base a la mejor estimación de la Dirección de los flujos futuros esperados.

En base a estos procedimientos, y en el contexto de nuestra auditoría, consideramos que el registro contable e información revelada sobre la financiación de la Sociedad, son coherentes con las evidencias obtenidas en nuestro trabajo.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Contrato de arrendamiento con el Banco Santander

Tal y como se menciona en la nota 12 de la memoria de cuentas anuales adjunta, los ingresos de la Sociedad ascienden a 107 millones de euros.

La práctica totalidad de dichos ingresos provienen del contrato de arrendamiento que mantiene con Banco Santander por las oficinas que se encuentran registradas como inversiones inmobiliarias, cuyo vencimiento se encuentra entre el 2036 y el 2047 según la oficina y el portfolio al que pertenezcan.

Los contratos recogen una reducción del 15% de la renta entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las oficinas de determinados portfolios. Este efecto es reconocido contablemente durante el plazo del arrendamiento de forma lineal, lo que resulta en una reducción de los ingresos por alquiler durante el ejercicio 2017 respecto al facturado.

Por otra parte, el contrato permite, anualmente, a la arrendataria la resolución anticipada para un número limitado de inmuebles del portfolio "Green", siempre que la renta de las oficinas canceladas no supere el 1,2% del importe total de las rentas correspondientes al citado portfolio. En noviembre de 2017, el arrendatario ha ejercitado la resolución anticipada del contrato para 5 oficinas que será efectiva en noviembre de 2018. La Sociedad ha actualizado la provisión de deterioro para estas cinco oficinas para adecuarlo a su futuro "valor vacante", estimando como posible el riesgo de que futuras oficinas pudieran verse afectadas por esta resolución.

Nos centramos en éste área debido a que la práctica totalidad de los ingresos de la Sociedad dependen del contrato de arrendamiento firmado con Banco Santander y a que es un área donde los juicios y estimaciones de la Sociedad son relevantes.

Dentro de nuestro alcance de auditoría, hemos comprobado que el ingreso se encuentra correctamente reconocido conforme a las estipulaciones del contrato y, en el caso de la existencia de reducciones futuras de rentas, estos han sido registrados de forma lineal conforme a la SIC 15 "Arrendamientos operativos – incentivos", corroborando la exactitud aritmética del cálculo y el impacto reconocido en el ingreso por prestación de servicios.

Se ha verificado la existencia de la totalidad de facturas de arrendamiento emitidas a Banco Santander y el posterior cobro de las mismas.

En relación a las resoluciones anticipadas del contrato de arrendamiento, hemos considerado la razonabilidad de los juicios y estimaciones realizadas por la Dirección. Dentro del alcance de nuestro trabajo, hemos comprobado que la Sociedad ha deteriorado hasta el "valor vacante" las oficinas sobre las que el arrendatario ha comunicado la futura rescisión.

En base a estos procedimientos, y en el contexto de nuestra auditoría, consideramos que el registro contable e información revelada sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, son coherentes con las evidencias obtenidas en nuestro trabajo.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

16 de abril de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/08928
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 2017

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**1.543.960.543**	**1.599.540.706**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**1.520.323.855**	**1.575.851.938**
Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**23.636.688**	**23.688.768**
Otros activos financieros		23.636.688	23.688.768
ACTIVO CORRIENTE		**91.995.540**	**67.329.553**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**697.599**	**2.554.868**
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.000	60.627
Deudores varios		483.519	2.390.885
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**7**	213.080	103.356
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**91.297.941**	**64.774.685**
Tesorería		91.297.941	64.774.685
TOTAL ACTIVO		**1.635.956.083**	**1.666.870.259**

Las notas de la 1 a la 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO		**192.061.234**	**178.815.097**
FONDOS PROPIOS		**192.061.234**	**178.815.097**
Capital	**9**	**8.997.504**	**8.997.504**
Capital escriturado		8.997.504	8.997.504
Prima de asunción	**9**	**417.179.285**	**417.179.285**
Reservas	**9**	**245.121.540**	**244.978.475**
Otras reservas		245.121.540	244.978.475
Resultados de ejercicios anteriores		**(508.367.733)**	**(508.367.733)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	9	(508.367.733)	(508.367.733)
Otras aportaciones de socios	**19**	**5.720.000**	**5.720.000**
Resultado del ejercicio		**23.410.638**	**15.807.566**
(Dividendo activo a cuenta)		**-**	**(5.500.000)**
PASIVO NO CORRIENTE		**1.378.024.047**	**1.421.367.732**
Deudas a largo plazo	**10**	**1.177.039.966**	**1.218.817.660**
Otros pasivos financieros		1.177.039.966	1.218.817.660
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**15**	**191.196.426**	**196.283.811**
Periodificaciones a largo plazo	**10**	**9.787.655**	**6.266.261**
PASIVO CORRIENTE		**65.870.802**	**66.687.430**
Deudas a corto plazo		**56.486.311**	**54.755.599**
Otros pasivos financieros		56.486.311	54.755.599
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**10**	**586.268**	**3.016.648**
Acreedores varios		274.281	1.341.289
Otras deudas con Administraciones Públicas	**11**	311.987	1.675.359
Periodificaciones	**13**	**8.798.223**	**8.915.183**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.635.956.083**	**1.666.870.259**

Las notas de la 1 a la 18 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 2017 y 2016
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	2017	2016
Importe neto de la cifra de negocios	**5 y 12.1**	**106.900.873**	**108.857.566**
Prestaciones de servicios		106.900.873	108.857.566
Otros ingresos de explotación		**872.797**	**1.480.243**
Ingresos accesorios y de gestión corriente		872.797	1.480.243
Gastos de personal		**(566.816)**	**(545.940)**
Sueldos, salarios y asimilados		(536.026)	(518.026)
Cargas sociales		(30.790)	(27.914)
Otros gastos de explotación	**12.2**	**(7.069.212)**	**(8.201.293)**
Servicios exteriores	**12.3**	(6.508.537)	(6.311.408)
Tributos		(560.675)	(1.889.885)
Amortización del inmovilizado	**5**	**(18.576.784)**	**(18.274.682)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		**6.338.514**	**1.007.056**
Deterioros y pérdidas	**5**	(2.722.508)	1.115.045
Resultados por enajenaciones y otras		9.061.022	(107.989)
Otros resultados		**5.875**	**6.797**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**87.905.247**	**84.329.747**
Ingresos financieros	**12.4**	**-**	**508**
De terceros		-	508
Gastos financieros	**12.5**	**(64.494.609)**	**(68.417.784)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(17.491.815)	(19.883.811)
Por deudas con terceros		(47.002.794)	(48.533.973)
RESULTADO FINANCIERO		**(64.494.609)**	**(68.417.276)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**23.410.638**	**15.912.471**
Impuesto sobre beneficios	**11**	**-**	**(104.905)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**23.410.638**	**15.807.566**

Las notas de la 1 a la 18 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 2017 y 2016

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Notas	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		23.410.638	15.807.566
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		23.410.638	15.807.566

Las notas de la 1 a la 18 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 periodos anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Expresado en euros)

A) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de asunción (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.1)	Otras aportaciones de socios (Nota 9.1)	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO 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)	715.326	14.991.014	-	-	-	(54.177.403)	18.000.000	(20.471.063)
(Dividendo a cuenta)	-	-	-	-	-	-	(5.500.000)	(5.500.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	13.544.351	-	-	(13.544.351)	-	-
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
SALDO INICIO DEL AÑO 2017	8.997.504	417.179.285	244.978.475	(508.367.733)	5.720.000	15.807.566	(5.500.000)	178.815.097
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	23.410.638	-	23.410.638
Operaciones con socios o propietarios (Distribución de dividendos)	-	-	-	-	-	(15.664.501)	5.500.000	(10.164.501)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	143.065	-	-	(143.065)	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2017	8.997.504	417.179.285	245.121.540	(508.367.733)	5.720.000	23.410.638	-	192.061.234

Las notas de la 1 a la 18 de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

STS

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en euros)

	Notas	Ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**23.410.638**	**15.912.471**
2. Ajustes del resultado		**76.732.879**	**85.684.900**
a) Amortización del inmovilizado	5.1	18.576.784	18.274.682
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias		2.722.508	(1.115.045)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(9.061.022)	107.987
f) Ingresos financieros	12.5	-	(508)
g) Gastos financieros	12.6	64.494.609	68.417.784
3. Cambios en el capital corriente		**2.638.020**	**2.222.192**
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(346.872)	848
c) Otros activos y pasivos corrientes		(186.769)	(474.312)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(226.238)	(434.796)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		3.397.899	3.130.452
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(65.580.968)**	**(58.270.033)**
a) Pagos a intereses		(65.580.968)	(44.456.309)
c) Cobros de intereses		-	508
d) Cobro/Pago por impuesto de beneficios		-	(13.814.232)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**37.200.569**	**45.549.530**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-	-
a) Empresas del grupo y asociadas		-	-
7. Cobros por desinversiones		**43.297.812**	**1.530.000**
a) Inversiones inmobiliarias		43.297.812	1.530.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**43.297.812**	**1.530.000**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(43.810.624)**	**(41.825.191)**
a) Emisión		-	-
4. Otras pasivos financieros		-	-
b) Devolución y amortización de		-	(41.825.191)
2. Deudas con entidades de crédito		-	-
4.Otras pasivos financieros		(43.810.624)	(41.825.191)
11. Pago por dividendos		**(10.164.501)**	**(25.971.063)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(53.975.125)**	**(67.796.254)**
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**26.523.256**	**(20.716.724)**
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		64.774.685	85.491.409
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		91.297.941	64.774.685
Variación neta		26.523.256	(20.716.724)

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 2017
(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, 7 y 22 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 y 2017, y la permuta considerada no comercial de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se traspasaron 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar, la inversión inmobiliaria de la Sociedad comprende un total de 710 oficinas, de las cuales 677 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 2017 arrojó un valor global de la cartera de sucursales de 1.914.700.000 euros (al 31 de diciembre de 2016 el valor de la cartera ascendió a 1.933.600.000 euros, la cual incluía la valoración de las 22 sucursales vendidas durante el ejercicio 2017) si bien de manera individualizada se ha puesto de manifiesto un deterioro neto respecto al valor neto contable individualizado de cada una de las inversiones inmobiliarias por importe de 182.404 euros (comprendiendo un deterioro de 1.972.222 euros y una reversión de 1.789.818 euros del deterioro registrado en ejercicios anteriores). Durante el ejercicio 2016 se registró una reversión por importe de 1.115.045 euros (comprendiendo un deterioro de 3.200.857 euros y una reversión de 4.315.902 euros).

Adicionalmente, 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 42% del total de la renta de la cartera de la Sociedad. La Sociedad ha registrado, al cierre del ejercicio 2017, un deterioro adicional por importe de 2.540.104 euros que corresponde a este concepto (ver Nota 16.3). La dotación registrada durante el ejercicio 2016 correspondió en su totalidad a este concepto. Durante el ejercicio 2017 se han comunicado 5 nuevas resoluciones anticipadas del contrato.

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 2017.

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 aplicó 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 incrementa o disminuye 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.

Adicionalmente la Sociedad ha dado de baja un importe de 3.044.022 euros de la provisión por deterioro debido a la venta de 22 sucursales.

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 2017, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 192.061.234 euros (178.815.097 euros a 31 de diciembre de 2016).

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 26.124.738 euros (a 31 de diciembre de 2016 presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 642.123 euros).

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 2017 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, recogiéndose 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 2017, 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.

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) *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 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 Capitulos 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.

3.11 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 13).

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.

3.12 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.

3.13 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 2017 y 2016 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Inversiones financieras a largo plazo	23.636.688	23.688.768
Otros créditos con las administraciones públicas	213.080	103.356
Deudores comerciales	479.904	2.390.885
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.000	60.627
Depósitos y fianzas	3.615	-
	24.334.287	**26.243.636**

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 2017 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 12.459.224 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 constituyó un préstamo con la entidad Silverback Finance Limited a un tipo de interés fijo (Nota 10.3) por lo que no existe riesgo de variación del tipo de interés.

Por otro lado, la Sociedad mantiene un préstamo con accionistas el cual mantiene un tipo de interés fijo por lo que igualmente no existe riesgo de tipo de interés (Nota 10.4).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de inflación

Con fecha 1 de agosto de 2014, se procedió a la firma de una 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).

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 liquidas 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 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018 (en millones de euros).

Caja al 31 de diciembre de 2017	**91,3**
Cobros netos por ingresos operativos	105,6
Pagos por intereses de préstamo de Silverback	(42,2)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	(46,0)
Pagos por amortizaciones del préstamo de accionistas	-
Pago de dividendos en efectivo	(23,4)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(2,4)
Caja final del periodo	**82,9**

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 426 activos, y se ha realizado una permuta no comercial en el que se han traspasado 26 oficinas habiéndose recibido 10 oficinas, siendo el total de sucursales a 31 de diciembre de 2017 de 710. Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha vendido 22 sucursales.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 647 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 25 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 38 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 2017 y 2016 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 31 de diciembre de 2017

	Saldo final	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Coste				
Terrenos	918.846.054	-	(19.816.575)	899.029.479
Construcciones	850.106.207	-	(20.902.925)	829.203.282
	1.768.952.261	-	(40.719.500)	1.728.232.761
Amortización acumulada				
Construcciones	(169.415.746)	(18.576.784)	3.446.687	(184.545.843)
Deterioro				
Construcciones	(23.684.577)	(2.722.508)	3.044.022	(23.363.063)
Valor neto contable	**1.575.851.938**	**(21.299.292)**	**34.228.791**	**1.520.323.855**

Ejercicio 31 de diciembre de 2016

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Coste				
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
Amortización acumulada				
Construcciones	(151.480.639)	(18.274.682)	339.575	(169.415.746)
Deterioro				
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**

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha procedido a la venta de 22 sucursales, 7 de ellas de manera individualizada, dándose de baja un coste de 40.719.500 euros, una amortización acumulada de 3.446.687 euros y un deterioro acumulado de 3.044.022 euros. El beneficio neto de las diferentes ventas ha ascendido a 9.061.022 euros.

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 obstantes, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones, a estas se le asignó un valor cero.

Con fecha 23 de noviembre de 2017 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 5 sucursales con fecha de efectos 23 de noviembre de 2018. A 31 de diciembre de 2017 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 las sucursales. El deterioro registrado durante el ejercicio 2017 por esta rescisión ha ascendido a 2.613.653 euros. Durante el ejercicio 2015 se comunicaron las nuevas resoluciones anticipadas del contrato aplicables al ejercicio 2017 (Nota 2.2).

El 22 de diciembre de 2016 el Banco Santander procedió 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 llevó 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 ascendió 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 realizó por el valor contable a la fecha de transacción que asciende a 39.078.039 euros.

Si bien la operación se instrumentalizó mercantilmente como sendas compraventas, contablemente se consideró que se trataba 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 valoró 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 2017, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013, de 381 sucursales durante el ejercicio 2015, de 7 sucursales en el ejercicio 2016, la permuta de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se traspasaron 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar y la venta de 22 sucursales durante el ejercicio 2017, el contrato de arrendamiento es aplicable a 677 oficinas.

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 (según el portfolio 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 13).

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.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2017 y 2016, son los siguientes:

Euros	31.12.2017	31.12.2016
Hasta un año	105.687.000	107.050.749
Entre uno y cinco años	419.448.231	422.837.776
Más de cinco años	1.868.572.566	1.977.543.082
	2.393.707.797	**2.507.431.607**

Tributos

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

Seguros

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

Opción de compra

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 2019. 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 4.977 euros mensuales más IVA. Dicha cantidad es actualizada anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC.

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Euros	31.12.2017	31.12.2016
Hasta un año	59.727	60.500
Entre uno y cinco años	54.749	-
	114.476	**60.500**

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	23.636.688	23.636.688	23.688.768	23.688.768
	23.636.688	**23.636.688**	**23.688.768**	**23.688.768**
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	484.519	484.519	2.451.512	2.451.512
	484.519	**484.519**	**2.451.512**	**2.451.512**
	24.121.207	**24.121.207**	**26.140.280**	**26.140.280**

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

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	12.459.224	12.459.224	12.511.304	12.511.304
Otras cuentas a cobrar	11.177.464	11.177.464	11.177.464	11.177.464
	23.636.688	**23.636.688**	**23.688.768**	**23.688.768**

	31 de diciembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros corrientes				
Deudores varios	483.510	483.510	2.390.885	2.390.885
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.000	1.000	60.627	60.627
	484.519	**484.519**	**2.451.512**	**2.451.512**
	24.121.207	**24.121.207**	**26.140.280**	**26.140.280**

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 2017 se corresponden a la entrega y recepción de las fianzas asociadas a las sucursales vendidas durante el ejercicio 2017.

30 de junio de 2017

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.511.304	295.934	(348.014)	12.459.224

31 de diciembre de 2016

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

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 2017 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 164.500 euros (963.460 euros a 31 de diciembre de 2016) correspondientes a las provisiones de fondos realizadas a uno de sus asesores para hacer frente al pago del impuesto de plusvalía de aquellas sucursales vendidas del portfolio "Yellow" en 2015 y 292.397 euros correspondientes a gastos asociados por las ventas producidas durante el ejercicio 2017. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar los diferentes saldos.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene las provisiones de fondos realizados por importe de 20.054 euros (1.426.395 a 31 de diciembre de 2016) a dicho asesor para el pago de las plusvalías y resto de impuestos por las sustituciones realizadas con fecha 22 de diciembre de 2016.

7.2 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 2017 son los siguientes:

	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudores varios y otros	484.519	-	-	-	-	11.177.464	**11.661.983**
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.459.224	**12.459.224**
	484.519	**-**	**-**	**-**	**-**	**23.636.688**	**24.121.207**

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 varios y otros	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**

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Cuentas corrientes a la vista	91.297.941	64.774.685
	91.297.941	**64.774.685**

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 58.328.852 euros (59.200.483 euros al 31 de diciembre de 2016), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios (Nota 10).

9. PATRIMONIO NETO

9.1 Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

Con fecha 30 de julio de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó 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 suscribieron íntegramente mediante la compensación de créditos que provienen de la distribución del dividendo del resultado del ejercicio 2015 (Nota 9.1.c).

Adicionalmente, 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 2017, el capital social asciende a 8.997.504 euros (8.997.504 euros a 31 de diciembre de 2016) 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 2017 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	3.806.818	2,00	7.613.636	84,62%
Banco Santander	672.465	2,00	1.344.930	14,95%
TOTAL	**4.479.283**		**8.958.566**	**99,57%**

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 2017, 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 2017 a 417.179.285 euros (417.179.285 euros a 31 de diciembre de 2016), habiéndose generado durante los ejercicios 2010, 2012, 2014, 2015 y 2016.

c) Dividendos

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

	2017	2016
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	23.410.638	15.807.566
Aplicación		
A Reserva Legal	-	143.065
A Dividendos	23.410.638	15.664.501

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 aceptaron 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 procedió a realizar una ampliación de capital por compensación de dichos créditos.

Con fecha 5 de diciembre de 2016, la Sociedad aprobó un dividendo a cuenta del ejercicio 2016 por importe de 5.500.000 euros.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de resultado del ejercicio 2016.

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 2017

	31.12.2016	Reparto de resultados	31.12.2017
Reserva Legal	1.656.436	143.065	1.799.501
Reservas Voluntarias	243.322.039	-	243.322.039
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	-	(508.367.733)
	(263.389.258)	**143.065**	**(263.246.193)**

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.

9.2 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.

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

31 de diciembre de 2017

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.177.039.966	1.177.039.966
Deudas con empresas de grupo	191.196.426	191.196.426
	1.368.236.392	**1.368.236.392**
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	56.760.592	56.760.592
Deudas con empresas de grupo	-	-
	56.760.592	**56.760.592**
	1.424.996.984	**1.424.996.984**

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**

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

	31.12.2017	31.12.2016
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con terceros (Nota 10.3)	1.163.060.207	1.204.662.326
Fianzas recibidas (Nota 10.4)	13.979.759	14.155.334
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 10.4)	191.196.426	196.283.811
	1.368.236.392	**1.415.101.471**
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con terceros (Nota 10.3)	56.486.311	54.755.599
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	274.281	1.341.289
	56.760.592	**56.096.888**
	1.424.996.984	**1.471.198.359**

10.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	56.486.311	48.351.747	50.999.500	54.822.922	58.875.299	950.010.739	**1.219.546.518**
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.979.759	**13.979.759**
Deudas con E.G.	-	-	-	-	-	191.196.426	**191.196.426**
Acreedores comerciales y otras	274.281	-	-	-	-	-	**274.281**
	56.760.592	**48.351.747**	**50.999.500**	**54.822.922**	**58.875.299**	**1.155.186.924**	**1.424.996.984**

A 31 de diciembre de 2016, los vencimientos de los pasivos financieros eran 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**

10.3 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 la que Silverback Finance Limited prestaba la totalidad de los fondos obtenidos en una emisión de bonos. En base al contrato firmado, las condiciones del préstamo son las siguientes:

a) Préstamo Tramo A1 por importe de 867.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,1261% con vencimiento en 20 de febrero de 2037. Comienza a amortizarse en el mismo momento de la concesión del préstamo.
b) Préstamo Tramo A2 por importe de 476.900.000 euros, con un tipo de interés fijo del 3,7529% con vencimiento en 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 647 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 25 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 38 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 31 de diciembre de 2017 el nominal del préstamo asciende a 1.253.197.925 euros (1.297.008.549 euros a 31 de diciembre de 2016) siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre de 2017 de 1.219.546.518 euros (1.259.417.925 euros a 31 de diciembre de 2016), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 5.260.598 euros (5.512.391 euros a 31 de diciembre de 2016).

10.4 Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de su arrendatario dos mensualidades de renta para cada oficina arrendada en concepto de depósito de garantía para responder del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2017, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 13.979.759 euros (14.155.334 euros a 31 de diciembre de 2016).

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 generaba un interés del 12% anual que se capitalizaba anualmente cada 31 de julio y serían reembolsados a sus accionistas a la fecha de vencimiento, es decir, en 2039.

Con fecha 30 de septiembre de 2016 se procedió 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 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 de intereses de manera voluntaria en cada 31 de julio, previo a la capitalización de los mismos y el pago del principal parcial o total en el año 10 desde la fecha de la firma de la adenda supeditado a la aprobación del garante del bono. Por último, la adenda firmada permite la conversión del préstamo en un préstamo participativo si la Sociedad tuviera problemas de desequilibrio patrimonial. La Sociedad ha considerado que, en base a la estimación de sus nuevos flujos esperados, que el tipo de interés efectivo se acercará en el futuro al 9,27%.

Con fecha 20 de julio de 2017, los administradores aprobaron el pago de los intereses devengados por importe de 22.570.000 euros, que se hizo efectivo el 31 de julio de 2017.

La Dirección de la Sociedad mantiene la decisión de no realizar pagos adicionales de intereses mientras no concluya el actual proceso de modificación del préstamo.

A 31 de diciembre de 2017, la deuda asciende a 191.196.426 (196.283.811 euros a 31 de diciembre de 2016), habiéndose generado intereses durante el ejercicio por importe de 17.491.815 euros (19.883.811 euros a 31 de diciembre de 2016).

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA a compensar - Foral	213.080	102.836
Otros	-	520
	213.080	**103.356**
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA a pagar – Central	183.638	74.111
IGIC a pagar	78.409	77.501
IPSI a pagar	930	1.691
Retenciones IRPF a pagar	45.893	176.674
Seguridad Social	3.117	2.856
Otros conceptos	-	1.342.525
	311.987	**1.675.359**

El importe de "Otros conceptos" registrados a 31 de diciembre de 2016 correspondía a las plusvalías y actos jurídicos documentados pendientes de pago que surgieron 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.

11.1 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 3.10) 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 2017 se presenta a continuación:

Ejercicio 2017

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			**23.410.638**
Diferencias permanentes	**37.175.240**	**(2.624.235)**	**34.551.005**
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**57.961.643**

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 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 podría compensarse en el futuro ascienden a 393.134.807 euros.

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 2017 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.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 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	31.12.17	31.12.16
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	102.289.950	104.182.010
Refacturación de cargas	4.610.923	4.675.556
	106.900.873	**108.857.566**

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 2017 por importe de 3.521.394 euros (a 31 de diciembre de 2016 en 3.058.370 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	31.06.17	31.12.16
Seguridad social	30.790	27.914
	30.790	**27.914**

12.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Arrendamientos y cánones	88.983	89.305
Reparaciones y cánones	30.598	14.611
Servicios profesionales independientes	1.629.227	1.359.700
Prima de seguros	48.520	48.656
Servicios bancarios	8.536	7.681
Suministros	4.608	4.980
Otros servicios	4.698.065	4.786.475
Otros tributos	560.675	1.889.885
	7.069.212	**8.201.293**

12.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.17	31.12.16
Intereses a terceros	-	508
	-	**508**

12.5 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.17	31.12.16
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 10.4 y 15)	17.491.815	19.883.811
Intereses por deudas a terceros	47.002.794	48.533.973
Intereses préstamo Silverback (Nota 10.3)	47.002.794	48.533.973
	64.494.609	**68.417.784**

13. 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 2017 minora los ingresos por arrendamiento en 9.787.655 euros (6.266.261 euros a 31 de diciembre de 2016).

Periodificaciones a corto plazo

La Sociedad tiene contabilizados a corto plazo unos ingresos anticipados por 8.798.223 euros al 31 de diciembre de 2017 (8.915.183 euros al 31 de diciembre de 2016) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de noviembre de 2017 hasta el 31 de enero de 2018. Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

14.1 Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2017 cuenta con tres empleados, dos mujeres y un hombre, (2016: 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 2017 el número medio de empleados ascendía a 3 (en 2016 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 2017, el importe de remuneraciones devengado por los empleados con la consideración de Alta Dirección ha ascendido a 250.000 euros (2016: 250.000 euros).

Respecto a los incentivos devengados durante el ejercicio 2015 (nota 9.1.e), los accionistas de Ziloti Holding S.a.r.l. que otorgaron dichos incentivos han procedido a la entrega efectiva de los mismos a la Alta Dirección, hecho que ha supuesto que se practiquen las correspondientes retenciones.

14.2 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 2017, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración, en el que se encuentra incluido el consejero delegado, ha ascendido a 420.000 euros (2016: 420.000 euros).

Respecto a los incentivos devengados durante el ejercicio 2015 (nota 9.1.e), los accionistas de Ziloti Holding S.a.r.l. que otorgaron dichos incentivos han procedido a la entrega efectiva de los mismos a los miembros del Consejo de Administración, hecho que ha supuesto que se practiquen las correspondientes retenciones.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

15. 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 son los siguientes:

31.12.2017	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
Préstamos a largo plazo	(191.196.426)	-	-

31.12.2016	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
Préstamos a largo plazo	(196.283.811)	-	-

Las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 son las siguientes:

2017	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	17.491.815	-

2016	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	19.883.811	-

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 84.500 euros y 29.300 euros, respectivamente (56.700 euros y 86.630 euros, respectivamente, en 2016). 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 (0 euros en 2016).

16.2 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 2017 y 2016.

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 2017 y 2016.

16.3 Contingencias

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 una diferencia 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 considera que, durante el ejercicio 2017, se han producido acontecimientos que podrían influir en las decisiones futuras respecto a la cancelación anticipada del contrato por parte del Banco Santander, como es la adquisición del Banco Popular y su red de sucursales. La Dirección considera que dicha adquisición requerirá un periodo de integración que afectará a las decisiones de Banco Santander respecto a la gestión de su propia red de oficinas, conjuntamente con las adquiridas del Banco Popular.

Por lo tanto, la Dirección de la Sociedad concluye que el riesgo de ocurrencia de nuevas cancelaciones del contrato de arrendamiento es "posible", siendo necesario obtener más información de los posibles planes de Banco Santander respecto a la gestión de la red de sucursales una vez finalice el proceso de integración del Banco Popular, momento en el que la Dirección evaluará dicho riesgo.

17. 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 2017 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 2016, la Sociedad ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante reparto de dividendos por importe de 15.664.501 euros (Nota 9.c) a raíz de la aprobación por Junta General de Accionista del 27 de junio de 2017.

- 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 2017 es titular de 710 sucursales con un precio de adquisición de 1.728.232.761 euros, siendo el valor neto contable de 1.520.323.855 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.

- A 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende 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.

- Asimismo la difusión de las acciones de URO cumple con los requisitos de incorporación establecidos por la Circular 14/2016 del MAB.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 28 de febrero de 2018, la Sociedad ha procedido a la venta de 1 sucursal cuyo valor neto contable, a 31 de diciembre de 2017, ascendía a 451.416 euros.

El Consejo de Administración continúa con el proceso de modificación de las condiciones del préstamo que mantiene con los accionistas Ziloti Holdings y Banco Santander, si bien, los administradores consideran que finalizará con éxito y se firmará en un corto periodo de plazo.

No se han producido acontecimientos adicionales relevantes posteriores al cierre.

Informe de Gestión

Acontecimientos durante el ejercicio

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

Simultáneamente, se formalizó entre la Sociedad y el Banco Santander un contrato de arrendamiento y opción de compra a precio de mercado a favor de la arrendataria (Banco Santander), sobre cada uno de los inmuebles adquiridos. El plazo inicial del contrato 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.

Durante el ejercicio 2016 se han vendido 7 de las 40 sucursales que el Banco Santander liberó en noviembre de 2015 y durante el año 2017 se han vendido 7. Asimismo, en noviembre de 2017, el Banco Santander ha liberado otras 7 sucursales.

Por otro lado, el pasado 18 de Mayo URO cerró con M&G Real Estate la venta de 15 sucursales bancarias y el otorgamiento de una opción de compra sobre otra sucursal bancaria, por un importe total de 56,2 millones de euros.

Tras dicha venta, URO tiene activos por valor de unos 58 millones de euros fuera de la financiación. La cantidad de activos fuera de la financiación irá creciendo a medida que el Banco Santander libere sucursales bancarias según está estipulado en el contrato de arrendamiento y, por otro lado, irán disminuyendo en la medida en la que la Sociedad proceda a la venta de las mismas.

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 710 activos y una superficie de más de 333.310 m2.

Asimismo, el pasado 23 de noviembre de 2017 Banco Santander haciendo uso de sus facultades contractuales comunicó su voluntad de resolver con fecha 23 de noviembre de 2018 el contrato de alquiler respecto de 5 sucursales.

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

El Consejo de Administración continúa con el proceso de modificación de las condiciones del préstamo que mantiene con los accionistas Ziloti Holdings y Banco Santander, si bien, los administradores consideran que finalizará con éxito y se firmará en un corto periodo de plazo.

Información Indicadores EPRA

A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

Indicadores EPRA	Importes en euros
Resultado EPRA	17.072.125
Resultado EPRA por Acción	3,79
EPRA NAV	608.394.997
EPRA NAV por acción	135,24
EPRA NNNAV	545.114.004
EPRA NNNAV por acción	121,17
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,32%
EPRA "Topped-up" NIY	5,32%
EPRA tasa de disponibilidad	1,03%
EPRA ratio de costes (incl. Costes inmuebles vacíos)	1,79%
EPRA ratio de costes (Excl. Costes inmuebles vacíos)	1,69%

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción	Importes en euros
	2017
Resultado del ejercicio bajo IFRS	**23.410.638**
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Deterioros y pérdidas de inversiones inmobiliarias	2.722.509
(ii) Resultados por enajenaciones de activos	-9.061.021
Resultado EPRA	**17.072.125**
Nº de acciones	**4.498.752**
Resultado EPRA por acción	**3,79**
Ajustes específicos compañía:	
Ajustes específicos compañía	-
Ingresos ajustados	-
Ingresos por acción ajustados	-

EPRA Net Asset Value (NAV)	Importes en euros
	31/12/2017
NAV según estados financieros (*)	**200.879.852**
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-
NAV Diluido	**200.879.852**
Incluir:	
(ia) Revalorización inversiones inmobiliarias según valor de mercado	407.516.145
Excluir:	-
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	-
(v.a) Impuestos diferidos	-
EPRA NAV	**608.394.997**
Nº acciones	**4.498.752**
EPRA NAV por acción	**135,24**

(*) Entendido éste como el valor en libros de las inversiones inmobiliarias más la tesorería menos las deudas mantenidas con Silverback Finance Limited y con los accionistas.

Triple NAV (NNNAV)	Importe en euros
	31/12/2017
EPRA NAV	**608.394.997**
Incluir:	
(i) Valor razonable instrumentos financieros	-
(ii) Valor razonable deuda (*)	-63.280.992
(iii) Impuestos diferidos	-
EPRA NNNAV	**545.114.004**
Nº acciones	**4.498.752**
EPRA NNNAV por acción	**121,17**

(*) Entendido éste como la diferencia entre la deuda por préstamos incluida en el balance a coste amortizado y el valor de mercado de dichos préstamos.

EPRA YIELDS	Importe en euros
	2017
Inversiones inmobiliarias (valor de mercado)	1.927.840.000
Menos activos bajo remodelación	-
Inversiones inmobiliarias completadas	**1.927.840.000**
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	59.571.553
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	**1.987.411.553**
Anualidad de rentas cobradas de la inversión inmobiliaria	105.785.472
Gastos operativos no recuperables asociados a inversiones inmobiliarias	109.045
Renta neta anual (A)	**105.676.426**
Bonificaciones o carencias	-
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	**105.676.426**
EPRA NIY (A/B)	**5,32%**
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	**5,32%**

VACANCY RATE	Importe en euros
	2017
ERV oficinas vacías	1.101.234
Total ERV (*)	106.886.705,83
EPRA Vacancy rate	**1,03%**

(*) Debido a la larga duración del contrato de arrendamiento, se incluye la renta real existente en lugar del ERV de mercado.

EPRA COST RATIOS	Importe en euros
	2017
Incluye:	
i) Gastos operativos/administrativos de acuerdo a IFRS	6.130.532
iii) Gastos de gestión	378.005
viii) Gastos de CCPP e IBIS recuperados	4.610.924
EPRA COSTS (incl. Costes sucursales vacias)	**1.897.613,22**
(ix) Coste sucursales vacias	109.045
EPRA COSTS (Excl. Costes sucursales vacias)	**1.788.567**
Ingreso bruto renta (*)	105.785.472
EPRA Ratio de coste (incl. Costes locales vacios)	**1,79%**
EPRA Ratio de coste (excl. Costes locales vacios)	**1,69%**

(*) Entendido este, como las anualidades de rentas cobradas de la inversión inmobiliaria

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, y que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 45.

Madrid, a 31 de marzo de 2018

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

URO
Property Holdings

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**" o la "**Sociedad**"), 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 el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha 3 de Noviembre de 2014, bajo el número 4.271 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 32ª de la hoja social.

La Sociedad cambió su domicilio social a la C/ Serrano 21, Madrid mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, bajo el número 4.461 de su protocolo e inscrita el 24 de noviembre de 2014 en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 34ª de la hoja social.

La Sociedad se transformó en sociedad anónima, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con fecha 23 de diciembre de 2014, bajo el número 5.246 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de enero de 2015, causando la inscripción 36ª de la hoja social.

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMIs**") previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley SOCIMI**").

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMIs, 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 710 inmuebles de los que es propietaria y que se hallan arrendados en su gran mayoría a Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**").

La Sociedad cuenta en la actualidad con dos empleados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de URO es el responsable final de la información financiera registrada y garantiza que esta es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la Sociedad 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 interés.

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

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

- D. Carlos Martinez 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 en cumplimiento de las obligaciones asumidas bajo los contratos de financiación vigentes

URO cuenta con un Consejero Delegado y un gestor de activos ("*Asset Manager*") que revisan trimestralmente la situación financiera y patrimonial de la Sociedad de manera minuciosa.

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada en relación con el primer semestre del ejercicio y una auditoría completa una vez cerrado el ejercicio por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. ("**PwC**").

Asimismo, URO cuenta con una Comisión de Auditoría que se encarga de supervisar el proceso de auditoría interno de la Sociedad, asegura que la información financiera publicada, es veraz y completa y es la responsable del cumplimiento normativo de la Sociedad

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 y a la actividad de la Sociedad.

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera los realiza la Comisión de Auditoría.

Realización de presupuestos:

El equipo directivo de URO prepara 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 Consejero Delegado 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 Consejero Delegado.

- Un presupuesto de gastos generales (incluyendo, entre otros, auditoría, contabilidad, coste financiero, etc.) confeccionado por el Asset Manager y revisado por el Consejero Delegado.

- Proyecciones sobre potenciales alquileres y ventas elaboradas por el Asset Manager y revisadas por el Consejero Delegado.

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 Consejero Delegado un listado de facturas recibidas previamente y aprobadas por ellos en base al presupuesto. Dicho listado es discutido con el Consejero Delegado y entre ambos aprueban los pagos. Si se detecta algún pago que difiriese con el presupuesto se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.

-Partidas a cobrar:

Las rentas de los arrendamientos se facturan trimestralmente al Banco Santander (como arrendatario). Alrededor del día 15 del mes anterior al trimestre en cuestión, el Asset Manager envía al Consejero Delegado 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 con antelación a 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 Consejero Delegado y los asesores financieros de URO.

-Seguimiento de cumplimiento de ratios financieros:

Una vez el paquete de Reporting trimestral está realizado, el Asset Manager realiza un análisis del cálculo de los ratios financieros para realizar seguimiento.

-Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por el Asset Manager. Dichos estados financieros son revisados por el Consejero Delegado 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 Consejero Delegado para su inclusión. Dichas cuentas son posteriormente revisadas por la Comisión de Auditoría y finalmente aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración.

Reglamento de Conducta:

URO ha aprobado un Reglamento Interno 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 respeto 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. El equipo directivo de la Sociedad considera que 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 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 operativos

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 tres 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 2017 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 de la Sociedad, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sean consistentes y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.