

Madrid, 21 de octubre de 2019

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, a continuación hace públicos los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019, con su correspondiente informe de gestión, así como el informe de revisión limitada de dichos estados financieros intermedios emitido por los auditores de la Sociedad.

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

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2019**

413

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

18 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/14658

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.**Balance intermedio al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)**

ACTIVO	Notas	30.06.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		1.459.853.446	1.472.735.363
Inversiones inmobiliarias	5	1.447.749.720	1.460.401.915
Inversiones financieras a largo plazo	7	12.103.726	12.333.448
Otros activos financieros		12.103.726	12.333.448
ACTIVO CORRIENTE		108.290.814	98.919.635
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		234.212	1.066.313
Clientes por ventas y prestación de servicios	7	999	466.000
Deudores varios	7	226.503	546.119
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	6.710	54.194
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	108.056.602	97.853.322
Tesorería		108.056.602	97.853.322
TOTAL ACTIVO		1.568.144.260	1.571.654.998

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance intermedio al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		168.572.747	162.206.154
FONDOS PROPIOS		168.572.747	162.206.154
Capital	9	8.997.504	8.997.504
Capital escriturado		8.997.504	8.997.504
Prima de emisión	9	417.179.285	417.179.285
Reservas	9	235.661.050	235.661.050
Otras reservas		235.661.050	235.661.050
Resultados de ejercicios anteriores	9	(508.367.733)	(508.367.733)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(508.367.733)	(508.367.733)
Otras aportaciones de socios	9	5.809.777	5.809.777
Resultado del ejercicio / período		9.292.864	11.926.271
(Dividendo activo a cuenta)		-	(9.000.000)
PASIVO NO CORRIENTE		1.316.915.998	1.339.417.812
Deudas a largo plazo	10	1.113.296.849	1.137.780.485
Otros pasivos financieros		1.113.296.849	1.137.780.485
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10 y 14	188.160.000	188.160.000
Periodificaciones a largo plazo	13	15.459.149	13.477.327
PASIVO CORRIENTE		82.655.515	70.031.032
Deudas a corto plazo	10	54.752.156	53.430.176
Otros pasivos financieros		54.752.156	53.430.176
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 y 14	18.915.166	7.267.680
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	287.906	651.310
Acreedores varios		176.448	248.758
Otras deudas con Administraciones Públicas	11	111.458	402.552
Periodificaciones	13	8.700.287	8.681.866
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.568.144.260	1.571.654.998

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

57

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018
(Expresado en euros)**

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	30.06.2019	30.06.2018
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 12.1	52.932.708	53.220.026
Prestaciones de servicios		52.932.708	53.220.026
Otros ingresos de explotación		-	94.938
Ingresos accesorios y de gestión corriente		-	94.938
Gastos de personal		(212.188)	(280.333)
Sueldos, salarios y asimilados		(198.013)	(262.513)
Cargas sociales	12.2	(14.175)	(17.820)
Otros gastos de explotación	12.3	(3.755.083)	(3.308.506)
Servicios exteriores		(3.527.741)	(3.080.368)
Tributos		(225.272)	(228.138)
Otros gastos de gestión corriente		(2.070)	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(9.030.734)	(9.232.064)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	5	195.538	3.336.643
Resultados por enajenaciones y otras	5.1	195.538	3.336.643
Otros resultados		(23)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		40.130.218	43.830.704
Ingresos financieros		8	-
Gastos financieros	12.4	(30.837.362)	(31.600.393)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(8.721.216)	(8.628.749)
Por deudas con terceros		(22.116.146)	(22.971.644)
RESULTADO FINANCIERO		(30.837.354)	(31.600.393)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.929.864	12.230.311
Impuesto sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL PERÍODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.929.864	12.230.311

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

4

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018
(Expresado en euros)**

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

	Notas	30.06.19	30.06.18
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia		9.292.864	12.230.311
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
I. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		9.292.864	12.230.311

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente a los periodos de 6 meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

	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 periodo	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2018	8.997.504	417.179.285	245.121.540	(508.367.733)	5.720.000	12.230.311	-	192.061.234
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	12.230.311	-	12.230.311
Operaciones con socios o propietarios (Distribución de dividendos)	-	-	-	-	-	(23.410.638)	-	(23.410.638)
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2018	8.997.504	417.179.285	245.121.540	(508.367.733)	5.720.000	12.230.311	-	180.880.907
SALDO FINAL DEL AÑO 2018	8.997.504	417.179.285	235.661.050	(508.367.733)	5.809.777	11.926.271	(9.000.000)	162.206.154
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	9.292.864	-	9.292.864
Operaciones con socios o propietarios (Distribución de dividendos)	-	-	-	-	-	(11.926.271)	9.000.000	(2.926.271)
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2019	8.997.504	417.179.285	235.661.050	(508.367.733)	5.809.777	9.292.864	-	168.572.747

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo intermedio correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018
(Expresado en euros)**

	Notas	30.06.2019	30.06.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del periodo antes de impuestos		9.292.864	12.230.311
2. Ajustes del resultado		39.672.558	37.495.814
a) Amortización de las inversiones inmobiliarias	5.1	9.030.734	9.232.064
b) Rtdo. por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(195.538)	(3.336.643)
d) Gastos financieros	12.4	30.837.362	31.600.393
3. Cambios en el capital corriente		2.342.659	1.555.758
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		705.820	58.806
c) Otros activos y pasivos corrientes		18.421	20.369
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(363.404)	(314.835)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		1.981.822	1.791.418
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(20.168.767)	(20.991.045)
a) Pagos a intereses		(20.168.767)	(20.991.045)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		31.139.314	30.290.838
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
7. Cobros por desinversiones		4.173.002	15.991.770
a) Inversiones inmobiliarias		3.817.000	1.632.500
b) Otros activos financieros		356.002	14.359.270
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		4.173.002	15.991.770
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(25.109.037)	(23.472.445)
b) Devolución y amortización de		(25.109.037)	(23.472.445)
3. Otras deudas		(25.109.037)	(23.472.445)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(25.109.037)	(23.472.445)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		10.203.279	22.810.163
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo		97.853.322	91.297.941
Efectivo y equivalentes al final del periodo		108.056.602	114.108.104
Variación neta		10.203.279	22.810.163

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019
(Expresadas 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, 19, 22, 21 y 8 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018 y primer semestre del ejercicio 2019, y la permuta 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 681 oficinas, de las cuales 652 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.

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.

Con fecha 27 de noviembre de 2018 y mediante escritura pública del Ilmo. Notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafría procedió a su cambio de domicilio social por de la calle Serrano número 21 (Madrid) a al actual sito en el Paseo de la Castellana 200 (Madrid).

La Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios 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, de 2 de diciembre, 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, todos ellos del período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil según lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 28 de marzo de 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2019 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, 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 2018 arrojó un valor global de la cartera de sucursales de 1.873.880.000 euros si bien de manera individualizada se puso de manifiesto una dotación del deterioro respecto al valor neto contable individualizado de cada una de las inversiones inmobiliarias por importe neto de 12.289.096 euros (comprendiendo un deterioro de 12.781.388 euros y una reversión de 492.292 euros del deterioro registrado en ejercicios anteriores que fue registrado a cierre del ejercicio).

Adicionalmente la Sociedad ha dado de baja en el ejercicio 2019 un importe de 2.478.195 euros de la provisión por deterioro que fue registrado a cierre de ejercicios anteriores debido a la venta de 8 sucursales (3.044.022 euros en el ejercicio 2018 debido a la venta de 21 sucursales)..

La Sociedad actualiza la provisión de deterioro en el caso de que el arrendatario comunique la cancelación anticipada del contrato de alquiler en determinadas sucursales. En ese caso, la Sociedad considera el valor de mercado de la sucursal sin considerar el contrato de arrendamiento (por lo tanto, se considera el valor vacante). Según la adenda firmada con fecha 1 de agosto de 2014, el contrato de arrendamiento permite a la arrendataria la resolución anticipada del contrato de arrendamiento de un número limitado de inmuebles del portfolio denominado "Green". Estas resoluciones anticipadas se pueden realizar desde el 23 de noviembre de 2015, comunicándose siempre con 12 meses de antelación y abonando una penalización equivalente a 6 mensualidades de la renta vigente. El límite de contratos sobre los que se efectúe la resolución anticipada del contrato no debe superar una renta global del 1,2% del importe total de las rentas correspondientes al portfolio Green. El portfolio "Green" representa el 62% del total de la cartera de la Sociedad. La dotación registrada al cierre del ejercicio 2018 se corresponde en su totalidad a este concepto (ver Nota 16.3). Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han comunicado nuevas resoluciones anticipadas del contrato.

Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudiera impactar significativamente el valor de las sucursales a 30 de junio de 2019, por lo que no ha solicitado una nueva valoración independiente a dicha fecha.

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.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores 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.

Durante el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.3 Empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 168.572.747 euros (162.206.154 euros a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, al 30 de junio de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 25.635.299 euros (a 31 de diciembre de 2018 presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 28.888.603 euros).

Adicionalmente, a juicio de los Administradores la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos mencionados en el artículo 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), que culminó con la cotización en el mercado Alternativo Bursátil y que lo serán en los doce meses siguientes a la formulación de los presentes estados financieros intermedios

Atendiendo a los hechos descritos anteriormente, los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminados al 30 de junio de 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, las correspondientes al período anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios 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, entendiéndose 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" del balance intermedio 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 hasta el mes de octubre de 2018 y posteriormente en el Paseo de la Castellana 200, 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.

513

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 estos estados financieros intermedios, 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.

5/13

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. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización.

3.8 Patrimonio neto

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI.

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

En el caso de que la Sociedad adquiriera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance intermedio 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 entonces 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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.

5/11

3.11 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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". Dicha linealización está descontada en base a una tasa de descuento estimada por los Administradores de la Sociedad considerando entre otros factores el coste implícito de la deuda.

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 intermedia. 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.

3.12 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.

543

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Inversiones financieras a largo plazo	12.103.726	12.333.448
Otros créditos con las administraciones públicas	6.710	54.194
Deudores comerciales	226.503	456.395
Clientes por ventas y prestación de servicios	999	466.000
Depósitos y fianzas	-	89.724
	12.337.938	13.399.761

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 30 de junio de 2019 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 12.103.726 euros (12.333.448 euros a 31 de diciembre de 2018) cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

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 líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería de un período de 12 meses desde el 30 junio de 2019 (en millones de euros).

Caja al 30 de junio de 2019	108
Cobros netos por ingresos operativos	104
Pagos por intereses de préstamo de Silverback Tramo 1	(21)
Pagos por intereses de préstamo de Silverback Tramo 2	(18)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	(55)
Pagos por amortizaciones del préstamo de accionistas	(17)
Pago de dividendos en efectivo	(11)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(2)
Caja al 30 de junio de 2020	88

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 455 activos y se ha realizado una permuta en el que se han traspasado 26 oficinas habiéndose recibido 10 oficinas, siendo el total de sucursales a 30 de junio de 2019 de 681. Durante el primer semestre del ejercicio 2019, la Sociedad ha vendido 8 sucursales obteniendo un beneficio neto por importe de 195 miles de euros.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 642 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 7 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por último, los ingresos de 32 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 el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio 2018, han sido los siguientes (en euros):

30 de junio de 2019

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Coste				
Terrenos	881.251.354	-	(3.186.165)	878.065.189
Construcciones	821.474.628	-	(3.625.383)	808.849.244
	1.693.725.982	-	(6.811.548)	1.686.914.433
Amortización acumulada				
Construcciones	(199.549.533)	(9.030.734)	711.893	(207.868.374)
Deterioro				
Construcciones	(33.774.534)	-	2.478.195	(31.296.339)
Valor neto contable	1.460.401.915	(9.030.734)	(3.621.744)	1.447.749.720

31 diciembre 2018

	Saldo final	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
Coste				
Terrenos	899.029.479	-	(17.778.125)	881.251.354
Construcciones	829.203.282	22.500	(16.751.154)	821.474.628
	1.728.232.761	-	(34.529.279)	1.693.725.982
Amortización acumulada				
Construcciones	(184.545.843)	(18.365.568)	3.361.878	(199.549.533)
Deterioro				
Construcciones	(23.363.063)	(12.781.389)	2.369.918	(33.774.534)
Valor neto contable	1.520.323.855	(31.124.457)	(28.797.483)	1.460.401.915

513

Durante el primer semestre del ejercicio 2019, la Sociedad ha procedido a la venta de 8 sucursales, de manera individualizada, dándose de baja un coste de 6.811.548 euros, una amortización acumulada de 711.610 euros y un deterioro acumulado de 2.478.195 euros. El beneficio neto de las diferentes ventas ha ascendido a 195.538 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 obstante, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones, a estas se le asignó un valor cero.

Con fecha 19 de noviembre de 2018 la Sociedad recibió una notificación por parte del Banco Santander en la que se le comunicaba la resolución anticipada del contrato de arrendamiento, suscrito en fecha 23 de noviembre de 2007, respecto de 4 sucursales con fecha de efectos 23 de noviembre de 2018. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad procedió a provisionar el deterioro asociado a la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento debido a la consideración del valor vacante de la sucursal. El deterioro registrado durante el ejercicio 2018 por esta rescisión ascendió a 4.856.597 euros. Adicionalmente al deterioro mencionado anteriormente, la Sociedad dotó con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 un deterioro adicional por importe de 4.982.323 euros, en previsión de cancelaciones futuras de los contratos de arrendamiento del portfolio "Green" (nota 16).

Durante el ejercicio 2019 no se han comunicado nuevas resoluciones anticipadas del contrato (nota 2.2).

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 30 de junio de 2019, 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, 22 sucursales durante el ejercicio 2017, 21 sucursales durante el ejercicio 2018 y 8 sucursales durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 así como la permuta de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se traspasaron 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar. El contrato de arrendamiento con Banco Santander es aplicable a 652 oficinas. En total la Sociedad, al 30 de junio de 2019 cuenta con 681 locales, de los cuales 3 están arrendados a terceros.

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

517

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Euros	30.06.2019	31.12.2018
Hasta un año	104.123.852	104.409.000
Entre uno y cinco años	433.234.195	416.036.138
Más de cinco años	1.695.198.926	1.858.200.293
	2.232.556.973	2.393.707.797

Tributos

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

Seguros

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

Opción de compra

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

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

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

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

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad tiene arrendada su oficina en el Paseo de la Castellana 200 (Madrid) hasta el 20 de octubre de 2020, el cual ha sido renovado tácitamente por dos años adicionales. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente ninguna de las partes (arrendador o arrendatario) se opone.

El importe de la renta, incluidos los gastos, asciende a 3.000 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Euros	30.06.2019	31.12.2018
Hasta un año	36.000	36.000
Entre uno y cinco años	6.000	36.000
	42.000	72.000

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	30 de junio 2019		31 de diciembre de 2018	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	12.103.726	12.103.726	12.333.448	12.333.448
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	227.502	227.502	1.012.119	1.012.119
	12.331.228	12.331.228	13.345.567	13.345.567

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

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	12.103.726	12.103.726	12.333.448	12.333.448
	12.103.726	12.103.726	12.333.448	12.333.448

5/17

	30 de junio de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros corrientes				
Deudores varios	226.503	226.503	546.119	546.119
Clientes por ventas y prestación de servicios	999	999	466.000	466.000
	227.502	227.502	1.012.119	1.012.119
	12.331.228	12.331.228	13.345.567	13.345.567

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 los seis primeros meses del ejercicio 2019 se corresponden a la entrega y recepción de las fianzas asociadas a las sucursales traspasadas durante el ejercicio 2018.

30 de junio de 2019

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.333.448	-	(229.722)	12.103.726

31 de diciembre de 2018

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	12.459.224	11.216	(136.992)	12.333.448

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 ascendía a 11.177.464 euros (6.330.051 euros de construcciones y 4.847.413 euros de terrenos) a cuentas a cobrar a largo plazo, dado que tal y como establecía la cláusula 2 de la "Condición Resolutoria" del contrato de fecha 20 de noviembre de 2012 firmado entre la Sociedad y Banco Santander si no se cumplían ciertas condiciones establecidas para la transmisión relacionadas con operaciones jurídicas pendientes, el Banco Santander devolvería a petición de la Sociedad, el importe pagado por la sucursal de forma íntegra.

Durante la primera mitad de ejercicio 2018, se formalizaron dichas operaciones jurídicas pendientes necesarias para la transmisión y por ello, pasó a ser un activo inmobiliario más de la Sociedad. Por último, con fecha 11 de junio de 2018, la Sociedad vendió dicha sucursal por importe de 14.276.459 euros, lo que originó un beneficio de 3.098.995 euros imputada directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia a 30 de junio de 2018.

313

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2019, la Sociedad mantiene provisiones de fondos por importe de 223.550 euros (223.550 euros a 31 de diciembre de 2018) realizadas a uno de sus asesores por las sucursales vendidas de los últimos ejercicios correspondientes a gastos asociados a dichas ventas. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar los diferentes saldos. El mismo importe se encuentra registrado en el pasivo bajo el epígrafe

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 30 de junio de 2019 son los siguientes:

	Junio 2020	Junio 2021	Junio 2022	Junio 2023	Junio 2024	Años posteriores	Total
Deudores varios y otros	227.502	-	-	-	-	-	227.502
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.103.726	12.103.726
	227.502	-	-	-	-	12.103.726	12.331.228

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudores varios y otros	1.012.119	-	-	-	-	-	1.012.119
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.333.448	12.333.448
	1.012.119	-	-	-	-	12.333.448	13.345.567

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Cuentas corrientes a la vista	108.056.602	97.853.322

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 53.239.472 euros (53.239.471 euros al 31 de diciembre de 2018), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios (nota 10).

SM

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 30 de junio de 2019, el capital social asciende a 8.997.504 euros (8.997.504 euros a 31 de diciembre de 2018) 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 30 de junio de 2019 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, S.A.	3.806.818	2,00	7.613.636	84,62%
Banco Santander, S.A.	672.465	2,00	1.344.930	14,95%
TOTAL				

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 30 de junio de 2019 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 emisión

La prima de emisión asciende a 30 de junio de 2019 a 417.179.285 euros (417.179.285 euros a 31 de diciembre de 2018), habiéndose generado durante los ejercicios 2010, 2012, 2014, 2015 y 2016.

LA

c) Dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 27 de junio de 2019 aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018:

	2018
Base de reparto	
Pérdidas y Ganancias	11.926.271
Aplicación	
A Reserva Legal	-
A Dividendo a cuenta	(9.000.000)
A Dividendos	(2.926.270)

Con fecha 29 de noviembre de 2018 se aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2018, por importe de 9.000.000 euros, el cual fue pagado el 7 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, con fecha 10 de julio de 2019 ha sido pagado el resto del dividendo (por importe de 2.926.270 euros).

d) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

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

30 de junio de 2019

	31.12.2018	Reparto de resultados	30.06.2019
Reserva Legal	1.799.501	-	1.799.502
Reservas Voluntarias	233.861.550	-	233.861.550
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	-	(508.367.733)
	(272.706.682)	-	(272.706.682)

El 30 de abril de 2018, se novó el préstamo de accionistas con efectos 31 de julio de 2018, estableciendo un tipo fijo anual del 9,27% equiparándolo así al tipo de interés efectivo que la Sociedad venía reflejando. No obstante, como consecuencia de los últimos pagos de intereses que la Sociedad había realizado en efectivo, dicho tipo de interés efectivo se había visto ligeramente modificado (9,51%) y existía por tanto una diferencia entre el valor nominal del préstamo y su coste amortizado y la diferencia se decidió llevar vía reservas aumentando el valor contable del préstamo y reduciendo el patrimonio neto, por importe de 9.460.490 euros, con el fin de equiparar a lo largo de la duración del préstamo, el valor nominal y su coste amortizado.

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. 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.

Así mismo, durante el ejercicio 2018 se otorgaron incentivos adicionales por valor de 89.777 euros.

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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución de:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

5

30 de junio de 2019

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.113.296.849	1.113.296.849
Deudas con empresas de grupo	188.160.000	188.160.000
	1.301.456.849	1.301.456.849
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	54.928.604	54.928.604
Deudas con empresas de grupo	<u>18.915.166</u>	<u>18.915.166</u>
	73.843.770	73.843.770

31 de diciembre de 2018

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.137.780.485	1.137.780.485
Deudas con empresas de grupo	188.160.000	188.160.000
	1.325.940.485	1.325.940.485
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	53.678.934	53.678.934
Deudas con empresas del grupo	7.267.680	7.267.680
	60.946.614	60.946.614
	1.386.887.099	1.386.887.099

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

	30.06.2019	31.12.2018
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con terceros (nota 10.3)	1.099.687.769	1.123.931.881
Fianzas recibidas (nota 10.4)	13.609.080	13.848.604
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	188.160.000	188.706.464
	1.301.456.849	1.325.940.485
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con terceros (nota 10.3)	54.752.156	53.430.176
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	18.915.166	7.267.680
Dividendos pendientes de pago	2.926.270	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	176.448	248.758
	76.770.040	60.946.614
	1.378.226.889	1.386.887.099

10.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros al 30 de junio de 2019 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	jun-20	jun-21	jun-22	jun-23	jun-24	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	54.752.156	52.588.985	56.313.997	59.551.042	60.952.003	903.310.508	1.187.468.691
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.609.080	13.609.080
Deudas con E.G.	15.988.896	-	-	-	-	188.160.000	204.148.896
Dividendos pendientes de pago	2.926.270	-	-	-	-	-	2.926.270
Acreedores comerciales y otras	176.448	-	-	-	-	-	176.448
	73.843.770	52.588.985	56.313.997	59.551.042	60.952.003	1.105.079.588	1.408.329.385

A 31 de diciembre de 2018, los vencimientos de los pasivos financieros eran los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	53.430.176	50.999.500	54.822.922	58.875.299	62.905.344	896.328.816	1.177.362.057
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.848.604	13.848.604
Deudas con E.G.	7.267.680	-	-	-	-	188.160.000	195.427.680
Acreedores comerciales y otras	248.758	-	-	-	-	-	248.758
	60.946.614	50.999.500	54.822.922	58.875.299	62.905.344	1.098.337.420	1.386.887.099

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:

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

Los intereses se pagan cada trimestre los días 20 de febrero, 20 de mayo, 20 de agosto y 20 de noviembre.

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 642 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 7 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y por

último, los ingresos de 32 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 30 de junio de 2019 el nominal del préstamo asciende a 1.182.491.459 euros (1.207.232.808 euros a 31 de diciembre de 2018) siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 30 de junio de 2019 de 1.154.442.458 euros (1.177.362.057 euros a 31 de diciembre de 2018), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 4.979.766 euros (5.167.582 euros a 31 de diciembre de 2018).

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 30 de junio de 2019, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 13.609.080 euros (13.848.604 euros a 31 de diciembre de 2018).

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, S.A. y Banco Santander, S.A. por importe total de 127.500.000 euros y 22.500.000 euros respectivamente debido a la falta de tesorería en la distribución de la prima de asunción por importe de 150.000.000 euros.

Dicha deuda 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.

Con fecha 22 de mayo de 2018 se ha aprobado el pago de los intereses devengados por importe de 22.579.000 euros, que se harán efectivos el 31 de julio de 2018.

Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad y sus accionistas principales Ziloti Holding, S.A. y Banco Santander, S.A., formalizaron mediante contrato con efectos 31 de julio de 2018 la modificación de dicho préstamo. Con el fin de evitar la volatilidad en la cuenta de resultados que pueda provocar cualquier cambio en las proyecciones de estos flujos, la Sociedad acordó modificar de nuevo las condiciones del préstamo cambiando el tipo nominal del 12% al 9,27% y eliminado el límite anual de devengo de intereses fijado en 60 millones de euros, equiparando así el tipo nominal del préstamo al tipo de interés efectivo contable.

A 30 de junio de 2019, la deuda asciende a 204.148.896 (195.427.680 euros a 31 de diciembre de 2018), habiéndose generado intereses durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 por importe de 8.721.216 euros (17.349.965 euros durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018).

5/13

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	30 de junio de 2019	31 de diciembre de 2018
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA a compensar - Foral	6.710	54.194
	6.710	54.194
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IVA a pagar – Central	26.705	31.592
IGIC a pagar	72.957	78.852
IPSI a pagar	904	947
Retenciones IRPF a pagar	8.114	287.837
Seguridad Social	2.778	3.324
	111.458	402.552

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 3.11) tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y del ejercicio 2018 se presenta a continuación:

30 de junio de 2019

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			9.292.864
Diferencias permanentes	18.383.893	(577.851)	17.906.042
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			27.098.906

Ejercicio 2018

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			11.926.271
Diferencias permanentes	45.601.060	(2.920.204)	42.680.856
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			54.607.127

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 al 31 de diciembre de 2018.

SS

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no 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.

Tal como se comenta en la nota 17 de las presentes notas explicativas, con fecha 12 de julio de 2019, la Agencia Tributaria ha comunicado el inicio de actuaciones inspectoras en relación con el Impuesto de Sociedades y en relación a las retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del capital mobiliario.

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	30.06.19	30.06.18
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (nota 5)	52.216.954	52.705.557
Refacturación de cargas	715.754	514.469
	52.932.708	53.220.026

Dentro del epígrafe del importe neto de la cifra de negocios se incluye el efecto de la linealización de las rentas que minoró el ingreso en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 por importe de 1.981.822 euros (a 30 de junio de 2018 en 1.859.218 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	30.06.19	30.06.18
Seguridad social	14.175	17.820
	14.175	17.820

513

12.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Arrendamientos y cánones	19.511	36.381
Mantenimiento	6.422	5.402
Servicios profesionales independientes	718.590	620.195
Primas de seguros	42.326	43.979
Servicios bancarios	4.846	5.601
Suministros	302	2.777
Otros servicios	2.735.744	2.366.033
Otros tributos	225.272	228.138
Otros gastos de gestión corriente	2.070	
	3.755.083	3.308.506

12.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.19	30.06.18
Intereses por deudas con empresas del grupo (nota 10.4 y 14)	8.721.216	8.628.749
Intereses por deudas a terceros	22.116.146	22.971.644
Intereses préstamo Silverback (nota 10.3)	22.116.146	22.971.644
	30.837.362	31.600.393

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 30 de junio de 2019 minora los ingresos por arrendamiento en 15.459.149 euros (13.477.327 euros a 31 de diciembre de 2018).

Periodificaciones a corto plazo

La Sociedad tiene contabilizados a corto plazo unos ingresos anticipados por importe de 8.700.287 euros al 30 de junio 2019 (8.681.866 euros al 31 de diciembre de 2018) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de mayo de 2019 hasta el 31 de julio de 2019. Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018 es la siguiente

	Naturaleza de la vinculación
Ziloti Holding, S.à.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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

30.06.2019	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
Préstamos a largo plazo	(188.160.000)	-	-
Préstamos a corto plazo	(15.988.896)	-	-
Dividendos pendientes de pago	(2.926.269)	-	-

31.12.2018	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
Préstamos a largo plazo	(188.160.000)	-	-
Préstamos a corto plazo	(7.267.680)	-	-

Las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2019 y 2018 son las siguientes:

2019	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	8.721.216	-

2018	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	8.628.749	-

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2019 y 2018.

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 30 de junio de 2019 y 2018.

15.2 Contingencias

En relación con las resoluciones anticipadas del contrato de arrendamiento para el portfolio "Green", tal y como se especifican en la nota 2.2, la Sociedad registra a "valor vacante" las sucursales sobre las cuales el arrendatario comunica 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 estima que no es posible cuantificar el futuro impacto de las rescisiones anticipadas debido a las múltiples variables que podrían afectar al cálculo, como la evolución a largo plazo de la valoración de dichos activos, el número de oficinas a la que pueda afectar, etc... por lo que registra la provisión a medida que le es comunicado por parte del arrendatario, su decisión de cancelar el contrato de arrendamiento. Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad procedió a dotar una provisión de 5 millones de euros, la cual será aplicada contra futuros deterioros como consecuencia de la decisión unilateral del arrendatario, bajo los términos previstos en el contrato, de cancelar determinados contratos, una vez los mismos le sean comunicados a la Sociedad. Este hecho es monitorizado por los Administradores de la Sociedad.

16. 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 30 de junio de 2019 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Durante el ejercicio 2016, la Sociedad generó beneficio contable susceptible de distribución mediante reparto de dividendos por importe de 15.664.501 euros a raíz de la aprobación por Junta General de Accionista del 27 de junio de 2017. Durante el ejercicio 2017, la Sociedad generó beneficio contable susceptible de distribución mediante reparto de dividendos por importe de 23.410.638 euros a raíz de la aprobación por Junta General de Accionista del 25 de junio de 2018. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad generó beneficio contable susceptible de distribución mediante reparto de dividendos por importe de 11.926.271 euros (nota 9.c) de los cuales en fecha 7 de diciembre de 2018 se pagaron 9.000.000 euros en concepto de dividendo a cuenta mediante aprobación por el Consejo de Administración del 29 de noviembre de 2018.

En fecha 27 de junio de 2019, el Consejo de Administración aprobó el reparto del 100% del resultado del ejercicio con cargo al dividendo a cuenta anteriormente mencionado y el pago de un dividendo complementario por importe de 2.926.270 euros en fecha 10 de julio de 2019.

- 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 y en el Anexo I a las presentes notas explicativas.
- De las sucursales que la Sociedad adquirió en noviembre de 2007, al 30 de junio de 2019 es titular de 681 sucursales con un precio de adquisición de 1.686.930.551 euros, siendo el valor neto contable de 1.461.770.260 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 30 de junio de 2019 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

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 12 de julio de 2019, la AEAT comunicó el inicio de las actuaciones de comprobación e investigación del impuesto de Sociedades del periodo 2014 a 2015 y de las Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del capital mobiliario y de las retenciones y pagos a cuenta de no residentes del periodo de junio 2015 a diciembre 2017. 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.

A parte del hecho mencionado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros intermedios.

5/13

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

Nº	REFERENCIA	MUNICIPIO TOWN/CITY	PROVINCIA PROVINCE	PORTFOLIO
1	115091	SAN ROQUE	CADIZ	Green
2	101058	ALMUÑECAR	GRANADA	Green
3	100541	SAMA DE LANGREO	ASTURIAS	Green
4	111933	SALDAÑA	PALENCIA	Green
5	111663	MEDINA DE RIOSECO	VALLADOLID	Green
6	110333	BARCELONA	BARCELONA	Green
7	110368	BARCELONA	BARCELONA	Green
8	110890	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
9	101125	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
10	110993	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
11	100852	MARTORELL	BARCELONA	Green
12	115295	MOLLET DEL VALLES	BARCELONA	Green
13	100765	ELCHE/ELX	ALICANTE	Green
14	100524	OLIVA	VALENCIA	Green
15	100387	O BARCO DE VALDEORRAS	OURENSE	Green
16	110253	MADRID	MADRID	Green
17	115128	FUENTE ALAMO DE MURCIA	MURCIA	Green
18	100905-101712- 101713	VILLAFRANCA	NAVARRA	Green
19	112983	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
20	111665	MONDRAGON-ARRASATE	GUIPUZCOA	Green
21	100834	HELLIN	ALBACETE	Green
22	110532	ONTENIENTE/ONTINYENT	VALENCIA	Green
23	113620	FERROL	A CORUÑA	Green
24	111511	MADRID	MADRID	Green
25	110224	MADRID	MADRID	Green
26	100825	ESPINARDO	MURCIA	Green
27	100593-112861	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
28	111508	MADRID	MADRID	Green
29	101004	OLAZTI/OLAZAGUTIA	NAVARRA	Green
30	110096	ARRECIFE	LAS PALMAS	Blue
31	100247-101259	ARRECIFE	LAS PALMAS	Blue
32	100181	ARUCAS	LAS PALMAS	Blue
33	100189	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Blue
34	100670	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
35	111116	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
36	111118	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
37	111120	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
38	113616	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
39	100190-114697	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Blue
40	113516	PAJARA	LAS PALMAS	Green
41	113694	PAJARA	LAS PALMAS	Green
42	100389	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green

43

43	101030	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green
44	112174	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green
45	113292	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green
46	100364	SANTA MARIA DE GUIA DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Blue
47	100300	TELDE	LAS PALMAS	Green
48	113480	YAIZA	LAS PALMAS	Green
49	100257	LA LAGUNA	S.C. DE TENERIFE	Blue
50	113108	LA LAGUNA	S.C. DE TENERIFE	Blue
51	100187	LOS LLANOS DE ARIDANE	S.C. DE TENERIFE	Blue
52	110686	PLAYA DE LAS AMERICAS	S.C. DE TENERIFE	Green
53	113476	PLAYA DE LAS AMERICAS	S.C. DE TENERIFE	Yellow not for sale
54	113524	PLAYA DE LAS AMERICAS	S.C. DE TENERIFE	Blue
55	113302-113303	PLAYA DE LOS CRISTIANOS	S.C. DE TENERIFE	Blue
56	100131	SANTA CRUZ DE LA PALMA	S.C. DE TENERIFE	Blue
57	100760	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Blue
58	112055	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Blue
59	112070	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Blue
60	112074	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Green
61	113555	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Green
62	100856-101832- 101833	MELILLA	MELILLA	Blue
63	100133	ALMERIA	ALMERIA	Blue
64	110034-110036	ALMERIA	ALMERIA	Blue
65	115129	BERJA	ALMERIA	Green
66	101550	HUERCAL DE ALMERIA	ALMERIA	Green
67	101423	ALGECIRAS	CADIZ	Yellow not for sale
68	110004	ALGECIRAS	CADIZ	Green
69	110005	ALGECIRAS	CADIZ	Green
70	100375	CADIZ	CADIZ	Green
71	100810	CADIZ	CADIZ	Blue
72	110694	CADIZ	CADIZ	Green
73	113258	CADIZ	CADIZ	Green
74	113884	CHICLANA DE LA FRONTERA	CADIZ	Green
75	100175	EL PUERTO DE SANTA MARIA	CADIZ	Green
76	111049	JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	Blue
77	100878-102338	SAN FERNANDO	CADIZ	Green
78	100442	SAN ROQUE	CADIZ	Blue
79	112935	CABRA	CORDOBA	Green
80	100338	CORDOBA	CORDOBA	Green
81	100592	CORDOBA	CORDOBA	Green
82	110813	CORDOBA	CORDOBA	Green
83	100820-101355- 101356-101357- 101913	CORDOBA	CORDOBA	Blue
84	100848	LUCENA	CORDOBA	Green
85	101927	LUCENA	CORDOBA	Green

54

86	100101	GRANADA	GRANADA	Blue
87	100703	GRANADA	GRANADA	Green
88	100832	GRANADA	GRANADA	Green
89	110964	GRANADA	GRANADA	Green
90	100108	HUELVA	HUELVA	Blue
91	100173	ALCALA LA REAL	JAEN	Green
92	100185	ANDUJAR	JAEN	Green
93	100841	JAEN	JAEN	Blue
94	111288	JAEN	JAEN	Blue
95	100126	LINARES	JAEN	Blue
96	100178	UBEDA	JAEN	Green
97	101049	BENALMADENA	MALAGA	Blue
98	100642	ESTEPONA	MALAGA	Green
99	111162	FUENGIROLA	MALAGA	Blue
100	100949	MALAGA	MALAGA	Green
101	101188	MALAGA	MALAGA	Blue
102	111096	MALAGA	MALAGA	Green
103	111624	MALAGA	MALAGA	Blue
104	100440	MARBELLA	MALAGA	Blue
105	115173	MIJAS	MALAGA	Green
106	100379	TORREMOLINOS	MALAGA	Green
107	101129	VELEZ-MALAGA	MALAGA	Green
108	100815	CARMONA	SEVILLA	Green
109	100356	DOS HERMANAS	SEVILLA	Green
110	100159	OSUNA	SEVILLA	Green
111	100201	SEVILLA	SEVILLA	Blue
112	100308	SEVILLA	SEVILLA	Blue
113	100348	SEVILLA	SEVILLA	Blue
114	100395	SEVILLA	SEVILLA	Blue
115	100409	SEVILLA	SEVILLA	Green
116	100677	SEVILLA	SEVILLA	Green
117	100885	SEVILLA	SEVILLA	Green
118	100931	SEVILLA	SEVILLA	Green
119	101131	SEVILLA	SEVILLA	Green
120	101172	SEVILLA	SEVILLA	Green
121	101189	SEVILLA	SEVILLA	Green
122	101210	SEVILLA	SEVILLA	Green
123	101564	SEVILLA	SEVILLA	Green
124	112199	SEVILLA	SEVILLA	Green
125	113301	SEVILLA	SEVILLA	Blue
126	113591	SEVILLA	SEVILLA	Green
127	113851	SEVILLA	SEVILLA	Green
128	114976	SEVILLA	SEVILLA	Green
129	101316-102012- 102013-102014- 102015-102016- 102017-102018	SEVILLA	SEVILLA	Green

53

130	100898	UTRERA	SEVILLA	Green
131	100840	JACA	HUESCA	Blue
132	100776	ALCAÑIZ	TERUEL	Green
133	100969	CAMINREAL	TERUEL	Yellow not for sale
134	101770	CAMINREAL	TERUEL	Yellow not for sale
135	100974	MONTALBAN	TERUEL	Yellow not for sale
136	100933	TERUEL	TERUEL	Blue
137	100123	CALATAYUD	ZARAGOZA	Green
138	100303	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
139	100569	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
140	100585	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Blue
141	100611	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
142	100959	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
143	100999	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
144	101140	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Blue
145	112582	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
146	112966	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
147	112577-112578	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Blue
148	100547	EL BERRON	ASTURIAS	Green
149	100544	GIJON	ASTURIAS	Green
150	110903	GIJON	ASTURIAS	Blue
151	113402	GIJON	ASTURIAS	Green
152	114961	GIJON	ASTURIAS	Blue
153	110904-110905	GIJON	ASTURIAS	Green
154	111216	LLANES	ASTURIAS	Blue
155	100671	OVIEDO	ASTURIAS	Green
156	100707	OVIEDO	ASTURIAS	Green
157	111745	OVIEDO	ASTURIAS	Green
158	114817	OVIEDO	ASTURIAS	Green
159	101132	CAMPOS	BALEARES	Green
160	111041	IBIZA/EIVISSA	BALEARES	Blue
161	100121	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Green
162	100315	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Blue
163	100866	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Blue
164	101053	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Blue
165	113326	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Green
166	113858	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Green
167	100198	SOLLER	BALEARES	Blue
168	111083	LAREDO	CANTABRIA	Green
169	112044	SANTA CRUZ DE BEZANA	CANTABRIA	Yellow not for sale
170	112265	SANTANDER	CANTABRIA	Green
171	112272	SANTANDER	CANTABRIA	Green
172	112826	SANTANDER	CANTABRIA	Green
173	113180	SANTANDER	CANTABRIA	Green

43

174	114865	SANTANDER	CANTABRIA	Green
175	112269-112270-115104	SANTANDER	CANTABRIA	Blue
176	112278-114779	SANTANDER	CANTABRIA	Blue
177	112290	SANTOÑA	CANTABRIA	Green
178	112380	TORRELAVEGA	CANTABRIA	Blue
179	100773	ALBACETE	ALBACETE	Blue
180	100779	ALMANSA	ALBACETE	Blue
181	100813	CAMPO DE CRIPTANA	CIUDAD REAL	Green
182	110800	CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	Blue
183	100111	VALDEPEÑAS	CIUDAD REAL	Green
184	110850	CUENCA	CUENCA	Blue
185	100576	GUADALAJARA	GUADALAJARA	Green
186	100393	TALAVERA DE LA REINA	TOLEDO	Green
187	100889	TALAVERA DE LA REINA	TOLEDO	Blue
188	100647	TOLEDO	TOLEDO	Blue
189	100892	TOLEDO	TOLEDO	Blue
190	112208	TOLEDO	TOLEDO	Green
191	112215	TOLEDO	TOLEDO	Blue
192	110216	ARENAS DE SAN PEDRO	AVILA	Green
193	110075	AREVALO	AVILA	Green
194	110088	ARANDA DE DUERO	BURGOS	Green
195	101227	BURGOS	BURGOS	Green
196	110631	BURGOS	BURGOS	Green
197	112951	BURGOS	BURGOS	Green
198	110609-110610	BURGOS	BURGOS	Blue
199	110860	ESPINOSA DE LOS MONTEROS	BURGOS	Yellow not for sale
200	101168	MIRANDA DE EBRO	BURGOS	Green
201	111636	MIRANDA DE EBRO	BURGOS	Green
202	111143	LEON	LEON	Blue
203	111152	LEON	LEON	Green
204	113915	LEON	LEON	Green
205	111842	PONFERRADA	LEON	Blue
206	111860	RIAÑO	LEON	Yellow not for sale
207	111756	PALENCIA	PALENCIA	Blue
208	100144	BEJAR	SALAMANCA	Green
209	100130	SALAMANCA	SALAMANCA	Blue
210	111969	SALAMANCA	SALAMANCA	Green
211	111970	SALAMANCA	SALAMANCA	Green
212	111972	SALAMANCA	SALAMANCA	Blue
213	113367	SALAMANCA	SALAMANCA	Green
214	111967-111959	SALAMANCA	SALAMANCA	Blue
215	100164	SEGOVIA	SEGOVIA	Blue
216	111269	MEDINACELI	SORIA	Yellow not for sale
217	100118	SORIA	SORIA	Blue

5/13

218	111892	SORIA	SORIA	Yellow not for sale
219	102128	MEDINA DEL CAMPO	VALLADOLID	Green
220	110090	PORTILLO	VALLADOLID	Yellow not for sale
221	100665	VALLADOLID	VALLADOLID	Green
222	112479	VALLADOLID	VALLADOLID	Blue
223	114677	VALLADOLID	VALLADOLID	Blue
224	102253-102254- 102255-102256- 102257-102258	VALLADOLID	VALLADOLID	Blue
225	100803	BENAVENTE	ZAMORA	Green
226	110468	BENAVENTE	ZAMORA	Green
227	100783	ARENYS DE MAR	BARCELONA	Blue
228	100788	BADALONA	BARCELONA	Blue
229	110166	BADALONA	BARCELONA	Green
230	114992	BADALONA	BARCELONA	Green
231	100194	BARCELONA	BARCELONA	Blue
232	100243	BARCELONA	BARCELONA	Green
233	100244	BARCELONA	BARCELONA	Green
234	100325	BARCELONA	BARCELONA	Green
235	100326	BARCELONA	BARCELONA	Green
236	100355	BARCELONA	BARCELONA	Blue
237	100369	BARCELONA	BARCELONA	Green
238	100371	BARCELONA	BARCELONA	Blue
239	100441	BARCELONA	BARCELONA	Green
240	100498	BARCELONA	BARCELONA	Green
241	100499	BARCELONA	BARCELONA	Blue
242	100501	BARCELONA	BARCELONA	Green
243	100508	BARCELONA	BARCELONA	Green
244	100531	BARCELONA	BARCELONA	Green
245	100554	BARCELONA	BARCELONA	Green
246	100682	BARCELONA	BARCELONA	Blue
247	100748	BARCELONA	BARCELONA	Blue
248	100757	BARCELONA	BARCELONA	Green
249	100795	BARCELONA	BARCELONA	Blue
250	100798	BARCELONA	BARCELONA	Green
251	100799	BARCELONA	BARCELONA	Green
252	100800	BARCELONA	BARCELONA	Green
253	100935	BARCELONA	BARCELONA	Green
254	100936	BARCELONA	BARCELONA	Blue
255	100968	BARCELONA	BARCELONA	Green
256	101002	BARCELONA	BARCELONA	Green
257	101022	BARCELONA	BARCELONA	Blue
258	101023	BARCELONA	BARCELONA	Green
259	101026	BARCELONA	BARCELONA	Blue
260	101041	BARCELONA	BARCELONA	Green
261	101048	BARCELONA	BARCELONA	Blue

5/3

262	101064	BARCELONA	BARCELONA	Green
263	101065	BARCELONA	BARCELONA	Blue
264	101105	BARCELONA	BARCELONA	Blue
265	101181	BARCELONA	BARCELONA	Blue
266	101226	BARCELONA	BARCELONA	Green
267	101551	BARCELONA	BARCELONA	Green
268	110275	BARCELONA	BARCELONA	Blue
269	110319	BARCELONA	BARCELONA	Green
270	110327	BARCELONA	BARCELONA	Green
271	110332	BARCELONA	BARCELONA	Green
272	110335	BARCELONA	BARCELONA	Blue
273	110355	BARCELONA	BARCELONA	Blue
274	110372	BARCELONA	BARCELONA	Green
275	110373	BARCELONA	BARCELONA	Green
276	110377	BARCELONA	BARCELONA	Green
277	110388	BARCELONA	BARCELONA	Green
278	110397	BARCELONA	BARCELONA	Green
279	110401	BARCELONA	BARCELONA	Green
280	110403	BARCELONA	BARCELONA	Green
281	110404	BARCELONA	BARCELONA	Yellow not for sale
282	110411	BARCELONA	BARCELONA	Blue
283	110416	BARCELONA	BARCELONA	Green
284	110419	BARCELONA	BARCELONA	Green
285	110424	BARCELONA	BARCELONA	Blue
286	110428	BARCELONA	BARCELONA	Blue
287	113255	BARCELONA	BARCELONA	Green
288	113275	BARCELONA	BARCELONA	Green
289	114608	BARCELONA	BARCELONA	Green
290	115077	BARCELONA	BARCELONA	Green
291	100203	CALELLA	BARCELONA	Blue
292	100377	CORNELLA DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
293	100428	EL PRAT DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
294	100433	GAVA	BARCELONA	Green
295	101032	GAVA	BARCELONA	Green
296	110958	GRANOLLERS	BARCELONA	Blue
297	100839	IGUALADA	BARCELONA	Blue
298	100246	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
299	100388	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
300	100502	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Blue
301	101124	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
302	112863	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
303	100850	MALGRAT DE MAR	BARCELONA	Green
304	100730	MANRESA	BARCELONA	Blue
305	100851	MANRESA	BARCELONA	Green
306	100858	MONTCADA I REIXAC	BARCELONA	Green

5/13

307	110271	RIPOLLET	BARCELONA	Yellow not for sale
308	100404	RUBI	BARCELONA	Green
309	113177	SABADELL	BARCELONA	Green
310	100877	SANT ADRIA DE BESOS	BARCELONA	Green
311	111366	SANT CUGAT DEL VALLES	BARCELONA	Green
312	100881	SANTA COLOMA DE GRAMANET	BARCELONA	Green
313	100209	SITGES	BARCELONA	Blue
314	100211	VILANOVA I LA GELTRU	BARCELONA	Blue
315	100718	BLANES	GIRONA	Green
316	100829-102332- 102333-102334- 102335-102336- 102337	GIRONA	GIRONA	Blue
317	100206	PALAMOS	GIRONA	Blue
318	100985	ALMENAR	LLEIDA	Yellow not for sale
319	100789	BALAGUER	LLEIDA	Green
320	100982	LINYOLA	LLEIDA	Yellow not for sale
321	100577	LLEIDA	LLEIDA	Green
322	111337	LLEIDA	LLEIDA	Yellow not for sale
323	100941	CALAFELL	TARRAGONA	Green
324	101555	CORNUDELLA DE MONTSANT	TARRAGONA	Green
325	100207	REUS	TARRAGONA	Blue
326	112139	TARRAGONA	TARRAGONA	Green
327	100895	TORREDEMBARRA	TARRAGONA	Green
328	100723	VALLS	TARRAGONA	Blue
329	100110	ALCOY/ALCOI	ALICANTE	Blue
330	100299	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Green
331	101141	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Green
332	101240	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Green
333	100778-102225- 102226	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Blue
334	100400	BENIDORM	ALICANTE	Blue
335	100601	BENIDORM	ALICANTE	Blue
336	113593	BENIDORM	ALICANTE	Green
337	100529	DENIA	ALICANTE	Blue
338	100824	ELCHE/ELX	ALICANTE	Blue
339	101136	ELCHE/ELX	ALICANTE	Green
340	100932	ELDA	ALICANTE	Green
341	100239	ORIHUELA	ALICANTE	Green
342	101054	SAN VICENTE RASPEIG	ALICANTE	Green
343	100896	TORREVIEJA	ALICANTE	Blue
344	110583	VILLENA	ALICANTE	Green
345	101900	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green
346	110767	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green
347	112953	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green
348	100744-100818	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green

5/13

349	100860	MORELLA	CASTELLON	Green
350	100143	VILLARREAL/VILA-REAL	CASTELLON	Green
351	112175-112178	VILLARREAL/VILA-REAL	CASTELLON	Green
352	101012	ALGEMESI	VALENCIA	Green
353	110007	ALZIRA	VALENCIA	Green
354	100139	GANDIA	VALENCIA	Blue
355	111310	JATIVA/XATIVA	VALENCIA	Green
356	113597	MANISES	VALENCIA	Green
357	100196	VALENCIA	VALENCIA	Green
358	100200	VALENCIA	VALENCIA	Green
359	100253	VALENCIA	VALENCIA	Blue
360	100419	VALENCIA	VALENCIA	Green
361	100572	VALENCIA	VALENCIA	Green
362	100899	VALENCIA	VALENCIA	Green
363	112453	VALENCIA	VALENCIA	Green
364	112456	VALENCIA	VALENCIA	Green
365	112458	VALENCIA	VALENCIA	Green
366	112459	VALENCIA	VALENCIA	Green
367	112489	VALENCIA	VALENCIA	Blue
368	113217	VALENCIA	VALENCIA	Yellow not for sale
369	113387	VALENCIA	VALENCIA	Green
370	113631	VALENCIA	VALENCIA	Blue
371	113768	VALENCIA	VALENCIA	Green
372	100310	BADAJOS	BADAJOS	Green
373	110139	BADAJOS	BADAJOS	Blue
374	100109-102020	BADAJOS	BADAJOS	Blue
375	100360	JEREZ DE LOS CABALLEROS	BADAJOS	Green
376	100125	MERIDA	BADAJOS	Blue
377	110671	CACERES	CACERES	Blue
378	100352	MADROÑERA	CACERES	Yellow not for sale
379	114690	PLASENCIA	CACERES	Green
380	115255	PLASENCIA	CACERES	Green
381	100199	A CORUÑA	A CORUÑA	Green
382	100617	A CORUÑA	A CORUÑA	Green
383	111256	A CORUÑA	A CORUÑA	Blue
384	111258	A CORUÑA	A CORUÑA	Green
385	100151	FERROL	A CORUÑA	Blue
386	100700	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	Green
387	100712	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	Blue
388	100883	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	Blue
389	111271	LUGO	LUGO	Blue
390	111720	OURENSE	OURENSE	Blue
391	113205	OURENSE	OURENSE	Green
392	100870	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	Blue
393	112959	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	Green

394	100291	PORRIÑO	PONTEVEDRA	Green
395	100385	VIGO	PONTEVEDRA	Green
396	100386	VIGO	PONTEVEDRA	Green
397	100575	VIGO	PONTEVEDRA	Green
398	100641	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
399	100741	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
400	112536	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
401	112552	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
402	112553	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
403	113563	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
404	112171	VILAGARCIA DE AROUSA	PONTEVEDRA	Green
405	110796	CERVERA DEL RIO ALHAMA	LA RIOJA	Green
406	100578	LOGROÑO	LA RIOJA	Green
407	111190	LOGROÑO	LA RIOJA	Blue
408	113405	LOGROÑO	LA RIOJA	Green
409	100513	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
410	100989	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
411	101205	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
412	100390	ALCORCON	MADRID	Green
413	100605	ALCORCON	MADRID	Green
414	101068	ALCORCON	MADRID	Green
415	100511	ARANJUEZ	MADRID	Green
416	113811	COSLADA	MADRID	Green
417	114706	COSLADA	MADRID	Green
418	114899	COSLADA	MADRID	Green
419	101033	GETAFE	MADRID	Blue
420	111125	GETAFE	MADRID	Green
421	114736	LAS ROZAS	MADRID	Blue
422	111591	LEGANES	MADRID	Green
423	100176	MADRID	MADRID	Blue
424	100177	MADRID	MADRID	Blue
425	100256	MADRID	MADRID	Blue
426	100270	MADRID	MADRID	Green
427	100279	MADRID	MADRID	Green
428	100298	MADRID	MADRID	Blue
429	100347	MADRID	MADRID	Blue
430	100397	MADRID	MADRID	Green
431	100412	MADRID	MADRID	Blue
432	100422	MADRID	MADRID	Green
433	100515	MADRID	MADRID	Blue
434	100517	MADRID	MADRID	Green
435	100557	MADRID	MADRID	Blue
436	100604	MADRID	MADRID	Blue
437	100612	MADRID	MADRID	Green
438	100623	MADRID	MADRID	Green
439	100662	MADRID	MADRID	Blue

573

440	100694	MADRID	MADRID	Blue
441	100728	MADRID	MADRID	Blue
442	100731	MADRID	MADRID	Blue
443	100735	MADRID	MADRID	Blue
444	100914	MADRID	MADRID	Green
445	100918	MADRID	MADRID	Blue
446	100920	MADRID	MADRID	Green
447	100923	MADRID	MADRID	Green
448	100925	MADRID	MADRID	Green
449	100926	MADRID	MADRID	Green
450	100938	MADRID	MADRID	Blue
451	100962	MADRID	MADRID	Green
452	100993	MADRID	MADRID	Blue
453	101045	MADRID	MADRID	Blue
454	101052	MADRID	MADRID	Green
455	101081	MADRID	MADRID	Blue
456	101082	MADRID	MADRID	Blue
457	101084	MADRID	MADRID	Green
458	101092	MADRID	MADRID	Green
459	101134	MADRID	MADRID	Green
460	101135	MADRID	MADRID	Green
461	101148	MADRID	MADRID	Green
462	101149	MADRID	MADRID	Green
463	101150	MADRID	MADRID	Blue
464	101198	MADRID	MADRID	Green
465	101223	MADRID	MADRID	Blue
466	110236	MADRID	MADRID	Blue
467	110242	MADRID	MADRID	Green
468	110435	MADRID	MADRID	Green
469	110437	MADRID	MADRID	Green
470	111404	MADRID	MADRID	Green
471	111456	MADRID	MADRID	Green
472	111459	MADRID	MADRID	Blue
473	111462	MADRID	MADRID	Blue
474	111463	MADRID	MADRID	Blue
475	111464	MADRID	MADRID	Blue
476	111466	MADRID	MADRID	Green
477	111469	MADRID	MADRID	Blue
478	111473	MADRID	MADRID	Blue
479	111474	MADRID	MADRID	Blue
480	111479	MADRID	MADRID	Green
481	111481	MADRID	MADRID	Blue
482	111482	MADRID	MADRID	Blue
483	111493	MADRID	MADRID	Green
484	111495	MADRID	MADRID	Green
485	111501	MADRID	MADRID	Green

553

486	111513	MADRID	MADRID	Blue
487	111515	MADRID	MADRID	Blue
488	111517	MADRID	MADRID	Green
489	111527	MADRID	MADRID	Blue
490	113649	MADRID	MADRID	Green
491	113818	MADRID	MADRID	Blue
492	113821	MADRID	MADRID	Green
493	113827	MADRID	MADRID	Green
494	113837	MADRID	MADRID	Green
495	114746	MADRID	MADRID	Blue
496	114900	MADRID	MADRID	Green
497	114980	MADRID	MADRID	Blue
498	100425-101286	MADRID	MADRID	Green
499	113808	MAJADAHONDA	MADRID	Blue
500	101097	MOSTOLES	MADRID	Blue
501	100447	PINTO	MADRID	Green
502	114727	POZUELO DE ALARCON	MADRID	Green
503	114942	RIVAS-VACIAMADRID	MADRID	Green
504	100687	SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	Green
505	101236	SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	Green
506	111564	SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	MADRID	Green
507	100681	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Yellow not for sale
508	101025	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Blue
509	100509	VALDEMORO	MADRID	Green
510	113663	VILLAVICIOSA DE ODON	MADRID	Green
511	100384	ALCALA DE HENARES	MADRID	Blue
512	100424	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
513	111542	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
514	113659	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
515	111545	ALCOBENDAS	MADRID	Green
516	113168	ALCOBENDAS	MADRID	Green
517	100683	ALCORCON	MADRID	Green
518	114496	ALCORCON	MADRID	Green
519	111547	ARGANDA DEL REY	MADRID	Green
520	101406	BOADILLA DEL MONTE	MADRID	Green
521	111540	COLLADO VILLALBA	MADRID	Green
522	111553	GETAFE	MADRID	Green
523	100318	LEGANES	MADRID	Blue
524	100444	LEGANES	MADRID	Green
525	101206	LEGANES	MADRID	Green
526	110111	LEGANES	MADRID	Green
527	111590	LEGANES	MADRID	Green
528	100179	MADRID	MADRID	Blue
529	100252	MADRID	MADRID	Green
530	100255	MADRID	MADRID	Green

523

531	100278	MADRID	MADRID	Blue
532	100305	MADRID	MADRID	Green
533	100314	MADRID	MADRID	Blue
534	100331	MADRID	MADRID	Blue
535	100354	MADRID	MADRID	Blue
536	100363	MADRID	MADRID	Green
537	100382	MADRID	MADRID	Green
538	100421	MADRID	MADRID	Green
539	100423	MADRID	MADRID	Green
540	100430	MADRID	MADRID	Blue
541	100435	MADRID	MADRID	Blue
542	100451	MADRID	MADRID	Green
543	100598	MADRID	MADRID	Blue
544	100600	MADRID	MADRID	Green
545	100607	MADRID	MADRID	Green
546	100624	MADRID	MADRID	Green
547	100626	MADRID	MADRID	Blue
548	100650	MADRID	MADRID	Green
549	100733	MADRID	MADRID	Blue
550	100739	MADRID	MADRID	Blue
551	100742	MADRID	MADRID	Blue
552	100915	MADRID	MADRID	Blue
553	100916	MADRID	MADRID	Green
554	100917	MADRID	MADRID	Green
555	100919	MADRID	MADRID	Green
556	100921	MADRID	MADRID	Green
557	100927	MADRID	MADRID	Blue
558	100929	MADRID	MADRID	Blue
559	100930	MADRID	MADRID	Blue
560	100937	MADRID	MADRID	Green
561	100964	MADRID	MADRID	Green
562	100992	MADRID	MADRID	Green
563	101018	MADRID	MADRID	Green
564	101039	MADRID	MADRID	Blue
565	101046	MADRID	MADRID	Blue
566	101067	MADRID	MADRID	Green
567	101077	MADRID	MADRID	Blue
568	101085	MADRID	MADRID	Green
569	101086	MADRID	MADRID	Green
570	101089	MADRID	MADRID	Green
571	101091	MADRID	MADRID	Green
572	101100	MADRID	MADRID	Blue
573	101147	MADRID	MADRID	Blue
574	101196	MADRID	MADRID	Blue
575	101220	MADRID	MADRID	Green
576	110202	MADRID	MADRID	Green

573

577	110203	MADRID	MADRID	Green
578	110237	MADRID	MADRID	Green
579	110246	MADRID	MADRID	Green
580	110257	MADRID	MADRID	Blue
581	110259	MADRID	MADRID	Green
582	110260	MADRID	MADRID	Blue
583	110432	MADRID	MADRID	Blue
584	110439	MADRID	MADRID	Green
585	111444	MADRID	MADRID	Green
586	111446	MADRID	MADRID	Blue
587	111457	MADRID	MADRID	Blue
588	111470	MADRID	MADRID	Blue
589	111476	MADRID	MADRID	Green
590	111477	MADRID	MADRID	Green
591	111480	MADRID	MADRID	Blue
592	111491	MADRID	MADRID	Green
593	111494	MADRID	MADRID	Blue
594	111507	MADRID	MADRID	Green
595	113411	MADRID	MADRID	Green
596	113661	MADRID	MADRID	Green
597	113738	MADRID	MADRID	Blue
598	113810	MADRID	MADRID	Blue
599	113871	MADRID	MADRID	Green
600	114558	MADRID	MADRID	Green
601	114734	MADRID	MADRID	Green
602	115038	MADRID	MADRID	Green
603	111524-111525	MADRID	MADRID	Blue
604	100526	MOSTOLES	MADRID	Green
605	100603	MOSTOLES	MADRID	Green
606	100632	MOSTOLES	MADRID	Green
607	100714	MOSTOLES	MADRID	Green
608	114479	MOSTOLES	MADRID	Green
609	100743	PARLA	MADRID	Blue
610	100646	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Green
611	111570	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Blue
612	100772	AGUILAS	MURCIA	Green
613	111704	BENIAJAN	MURCIA	Green
614	100814	CARAVACA DE LA CRUZ	MURCIA	Blue
615	110747	CARTAGENA	MURCIA	Green
616	110748	CARTAGENA	MURCIA	Green
617	100847	LORCA	MURCIA	Blue
618	100307	MURCIA	MURCIA	Blue
619	100337	MURCIA	MURCIA	Green
620	111700	MURCIA	MURCIA	Green
621	113199	MURCIA	MURCIA	Green

573

622	100861-102135- 102136-102137- 102138-102139- 102140-102141	MURCIA	MURCIA	Blue
623	113051	SAN JAVIER	MURCIA	Green
624	100910	YECLA	MURCIA	Green
625	100956	AOIZ/AGOITZ	NAVARRA	Yellow not for sale
626	100980	ESTELLA	NAVARRA	Green
627	100984	FITERO	NAVARRA	Yellow not for sale
628	100264	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
629	100533	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
630	101163	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
631	113455	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
632	100486	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	Green
633	112559	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	Green
634	112560	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	Green
635	100453	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Blue
636	100469	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
637	100481	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Blue
638	112028	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Yellow not for sale
639	112032	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
640	112034	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
641	100457	EIBAR	GUIPUZCOA	Green
642	100484	HERNANI	GUIPUZCOA	Blue
643	111061	IRUN	GUIPUZCOA	Blue
644	100473	PASAIA - PASAJES	GUIPUZCOA	Green
645	111939	RENERIA	GUIPUZCOA	Yellow not for sale
646	100463	TOLOSA	GUIPUZCOA	Blue
647	100212	BARAKALDO	VIZCAYA	Green
648	113839	BARAKALDO	VIZCAYA	Blue
649	115167	BARAKALDO	VIZCAYA	Green
650	100245	BILBAO	VIZCAYA	Green
651	100250	BILBAO	VIZCAYA	Blue
652	100328	BILBAO	VIZCAYA	Blue
653	100482	BILBAO	VIZCAYA	Blue
654	100590	BILBAO	VIZCAYA	Blue
655	100631	BILBAO	VIZCAYA	Green
656	100807	BILBAO	VIZCAYA	Green
657	101552	BILBAO	VIZCAYA	Green
658	110496	BILBAO	VIZCAYA	Blue
659	110504	BILBAO	VIZCAYA	Green
660	110505	BILBAO	VIZCAYA	Blue
661	110517	BILBAO	VIZCAYA	Blue
662	114129	BILBAO	VIZCAYA	Green
663	114671	BILBAO	VIZCAYA	Blue

664	115072	BILBAO	VIZCAYA	Green
665	100215	DURANGO	VIZCAYA	Green
666	100216	GERNIKA-LUMO	VIZCAYA	Blue
667	111344	MUNGUIA	VIZCAYA	Green
668	100439	PORTUGALETE	VIZCAYA	Green
669	100414	SANTURCE/SANTURTZI	VIZCAYA	Green
670	112292	SANTURCE/SANTURTZI	VIZCAYA	Green
671	113269	SESTAO	VIZCAYA	Yellow not for sale
672	118864	Burgos	BURGOS	Yellow not for sale
673	119292	Jerez de la Frontera	CADIZ	Green
674	117784-117795-117839	Alicante	ALICANTE	Green
675	117797-117798	Manresa	BARCELONA	Green
676	118485-119892	Vitoria	ALAVA	Green
677	119452	Madrid	MADRID	Blue
678	116202	Santoña	CANTABRIA	Blue
679	117977	PALENCIA	PALENCIA	Blue
680	118682	Zamora	ZAMORA	Blue
681	119271-119272	Illescas	TOLEDO	Blue

523

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, que se componen de las adjuntas hojas número 1 a 47.

Madrid, a 17 de octubre de 2019



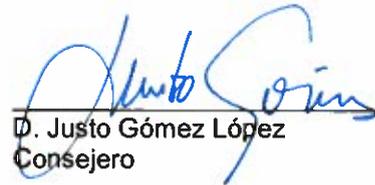
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Presidente del Consejo de Administración



D. Simon Blaxland
Consejero Delegado



D. James Preston
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero

NO FIRMA POR NO ESTAR PRESENTE

D. Jonathan Kendall
Consejero