

Madrid, 28 de abril de 2021

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME Growth (“**BME**”) sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, hace pública la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Se hace constar que, si bien los administradores de la Sociedad formularon las mencionadas cuentas anuales, las mismas no fueron firmadas por el administrador D. Jonathan Kendall al no estar presente físicamente en dicha reunión del Consejo de Administración.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La Sociedad llama la atención sobre las notas 1 y 2.2 de las cuentas anuales, relativas a (i) las consecuencias que podrían derivarse de una potencial pérdida del régimen SOCIMI y (ii) las consecuencias derivadas de la integración de la Sociedad como miembro registrado del grupo de IVA de su accionista mayoritario desde el 1 de enero de 2021.

El auditor de la Sociedad llama también la atención sobre este hecho en su opinión de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.



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

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Presidente del Consejo de Administración

URO Property Holdings SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las notas 1 y 2.2 de la memoria adjunta, en la que se detalla que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.018.293 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 derivado de la clasificación en el corto plazo del total del importe la deuda financiera externa pendiente al cierre del ejercicio. Dicha reclasificación se deriva del incumplimiento de una determinada obligación del contrato de financiación como consecuencia de la inclusión de la Sociedad en el grupo fiscal de IVA de su accionista mayoritario, por decisión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2020, con efectos desde el 1 de enero de 2021. Dado que la Sociedad cuenta con el apoyo financiero explícito de su accionista mayoritario para hacer frente al repago de la deuda en el caso de ser reclamada por la entidad financiadora, los administradores han considerado apropiado formular las cuentas anuales del ejercicio 2020 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente en la nota 1 de la memoria adjunta se describe que, como consecuencia de la Oferta Pública de Acciones realizada por el Banco Santander, S.A., el cual es su principal arrendatario, éste ha pasado a ostentar el 99,99% del capital social de la Sociedad, incurriéndose en un incumplimiento

de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI, que en el caso de no ser solventado antes del 31 de diciembre de 2021 podría conllevar la pérdida definitiva del estatus de SOCIMI. Tras el análisis realizado por los administradores de la Sociedad, se ha concluido que es probable que esta situación no se remedie antes del 31 de diciembre de 2021 y, en consecuencia, han considerado conveniente registrar un gasto por impuesto sobre sociedades por importe de 9.427 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se refleja en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.419.583 miles de euros, representando un 93% del total de los activos de la Sociedad.

Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio debe realizar un test de deterioro comparando debiendo registrar un deterioro en el caso de que el valor neto contable supere a su importe recuperable. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 3.1, 3.2 y 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por los expertos independientes y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Reuniones con la dirección y administradores de la Sociedad con el objeto de entender la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas, así como el recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la

concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

26 de abril de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/07415

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE			
		1.431.486.829	1.451.573.954
Inversiones inmobiliarias	5	1.419.582.677	1.439.529.523
Inversiones financieras a largo plazo	7	11.904.152	12.044.431
Otros activos financieros		11.904.152	12.044.431
ACTIVO CORRIENTE			
		92.896.439	95.112.388
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	124.463	229.447
Clientes por ventas y prestación de servicios		2.420	11.526
Deudores varios		115.668	157.268
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	6.375	60.653
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	92.771.976	94.882.941
Tesorería		92.771.976	94.882.941
TOTAL ACTIVO			
		1.524.383.268	1.546.686.341

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETO		172.207.146	178.650.201
FONDOS PROPIOS		172.207.146	178.650.201
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	239.251.146	235.661.050
Legal y estatutarias		1.799.501	1.799.501
Voluntarias		237.451.645	233.861.549
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	5.899.547	5.899.547
Resultado del ejercicio		9.247.396	19.280.548
PASIVO NO CORRIENTE		240.986.693	1.296.269.046
Deudas a largo plazo	10	13.346.285	1.090.619.062
Otros pasivos financieros		13.346.285	1.090.619.062
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10 y 15	205.602.432	188.160.000
Periodificaciones a largo plazo	13	22.037.976	17.489.984
PASIVO CORRIENTE		1.111.189.429	71.767.094
Deudas a corto plazo	10	1.084.933.462	55.398.833
Otros pasivos financieros		1.084.933.462	55.398.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 y 15	7.941.394	7.267.680
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	9.627.057	362.090
Acreedores varios		92.289	231.626
Pasivos por impuesto corriente	11	9.426.942	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	11	107.826	130.464
Periodificaciones	13	8.687.516	8.738.490
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.524.383.268	1.546.686.341

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	105.152.571	105.147.003
Prestaciones de servicios		105.152.571	105.147.003
Otros ingresos de explotación		273.647	266.538
Ingresos accesorios y de gestión corriente		273.647	266.538
Gastos de personal		(452.725)	(546.875)
Sueldos, salarios y asimilados		(424.782)	(518.796)
Cargas sociales	12.2	(27.943)	(28.078)
Otros gastos de explotación	12.3	(6.875.192)	(7.376.822)
Servicios exteriores		(6.293.192)	(6.626.072)
Tributos		(582.000)	(748.680)
Otros gastos de gestión corriente		-	(2.070)
Amortización de inversiones inmobiliarias	5	(18.025.935)	(18.057.931)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(1.197.411)	1.002.537
Deterioros y pérdidas	5	(1.429.388)	807.000
Resultados por enajenaciones y otras	5	231.977	195.538
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		78.874.956	80.434.451
Ingresos financieros		3	9
Gastos financieros	12.4	(60.200.620)	(61.153.912)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(18.116.146)	(17.442.432)
Por deudas con terceros		(42.084.474)	(43.711.480)
RESULTADO FINANCIERO		(60.200.617)	(61.153.903)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.674.338	19.280.548
Impuesto sobre beneficios	11	(9.426.942)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	9	9.247.396	19.280.548

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
	Notas	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		9.247.396	19.280.548
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		9.247.396	19.280.548

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

A) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	(Nota 9.1)	(Nota 9.1)	(Nota 9.1)	(Nota 9.1)	(Nota 9.1)	Cuentas	Neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2019	8.997.504	417.179.285	235.661.050	(508.367.733)	5.809.777	11.926.271	162.206.154
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	19.280.548	19.280.548
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(11.926.271)	(2.926.271)
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	89.770	-	89.770
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2019	8.997.504	417.179.285	235.661.050	(508.367.733)	5.899.547	19.280.548	178.650.201
SALDO INICIO DEL AÑO 2020	8.997.504	417.179.285	235.661.050	(508.367.733)	5.899.547	19.280.548	178.650.201
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	9.247.396	9.247.396
Operaciones con accionistas:							
- Distribución de dividendos	-	-	3.590.096	-	-	(19.280.548)	(15.690.452)
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	9.247.396	172.207.146

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

	Nota	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	9	18.674.338	19.280.548
2. Ajustes del resultado:		79.423.965	78.209.306
a) Amortización del inmovilizado	5.1	18.025.935	18.057.931
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias		1.429.388	(807.000)
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(231.977)	(195.538)
g) Gastos financieros	12.4	60.200.620	61.153.912
3. Cambios en el capital corriente:		4.440.027	4.411.225
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		50.706	744.411
c) Otros activos y pasivos corrientes		(19.334)	(56.624)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(139.337)	(289.219)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		4.547.992	4.012.657
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(60.200.620)	(57.426.689)
a) Pagos de intereses		(60.200.620)	(57.426.689)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		42.337.711	44.474.390
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
7. Cobros por desinversiones:		863.779	3.833.247
a) Inversiones inmobiliarias		723.500	3.817.000
e) Otros activos financieros	7.1	140.279	16.247
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		863.779	3.833.247
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(29.622.002)	(48.351.747)
b) Devolución y amortización de:			
4.Otros pasivos financieros		(29.622.002)	(48.351.747)
11. Pago por dividendos		(15.690.452)	(2.926.271)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(45.312.454)	(51.278.018)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.110.965)	(2.970.381)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	8	94.882.941	97.853.322
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	8	92.771.976	94.882.941

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2020
(Expresada 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, 22, 21,8 y 1 oficina y 3 apartamentos (de los 8 en los que se ha dividido horizontalmente una de las oficinas) en los años 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, respectivamente, y la permuta considerada no comercial, de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se traspasaron 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias un total de 680 oficinas, de las cuales 642 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 acciones, siendo los nuevos accionistas al 31 de diciembre de 2014 Ziloti Holding S.A. (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. Andres Dominguez Nafria procedió a su cambio de domicilio social por la calle Serrano número 21 (Madrid) al actual sitio en el Paseo de la Castellana 200 (Madrid).

El 22 de julio de 2020 la Sociedad fue informada por Banco Santander, accionista minoritario de la Sociedad y principal arrendatario, de que se había acordado la adquisición de la participación del 84,66% de la Sociedad, perteneciente a Ziloti Holding. Este acuerdo era vinculante para ambas partes, pero estaba condicionado a la aprobación por parte de las autoridades de competencia españolas. Con fecha 10 de septiembre de 2020, Banco Santander fue notificado de la resolución dictada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia autorizando la ejecución del Contrato suscrito el día 21 de julio de 2020 en virtud del cual Banco Santander adquiriría de Ziloti Holding 3.808.692 acciones de la Sociedad, representativas del 84,66% de su capital social.

El pasado 16 de septiembre de 2020 Banco Santander formalizó la compraventa del 84,66% de las acciones de la Sociedad y del 85% del préstamo de accionistas y el 24 de septiembre de 2020 se cerró la adquisición adicional de acciones titularidad de los accionistas minoritarios como resultado de la oferta pública de acciones lanzada de conformidad con los estatutos de la Sociedad.

A partir de dicha fecha, Banco Santander pasó a ser el accionista mayoritario de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2020, Banco Santander tiene una participación del 99,99% del capital social de la Sociedad.

573

Posible pérdida del status de SOCIMI

Los administradores de la Sociedad han considerado los posibles impactos de la operación descrita anteriormente desde el punto de vista del cumplimiento del Régimen SOCIMI.

La Sociedad podría perder su estatus de SOCIMI en el caso de que no cumpla el requisito de que más del 80% de sus rentas provengan de un tercero tal y como establece el artículo 3.2 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 (el "Régimen SOCIMI").

Dado que el arrendamiento con Banco Santander ha supuesto durante el ejercicio 2020 más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la operación, Banco Santander ha pasado a controlar a la Sociedad, podría contravenir lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

El Régimen SOCIMI permite a la Sociedad subsanar dicho requisito en el ejercicio siguiente en el que se produzca el incumplimiento anteriormente mencionado, es decir, durante el año 2021.

Los administradores han analizado la situación y han considerado que es probable que dicho incumplimiento no sea remediado antes del 31 de diciembre de 2021 y han procedido en consecuencia a incluir una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros.

Requerimiento de cotización y difusión de la acción

En cuanto a los requerimientos de cotización en el BME Growth, la Sociedad ha firmado un contrato de liquidez de fecha 24 de noviembre de 2020 con Renta 4 para asegurarse que cumple con lo expuesto en la Circular 1/2020 emitida por BME y que por tanto se mantiene cotizada.

Incumplimiento de las obligaciones del préstamo

Adicionalmente, de acuerdo con la instrucción dada a los administradores de la Sociedad en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2020, la Sociedad ha pasado a ser, desde el 1 de enero de 2021 (ver nota 18), miembro registrado del grupo de IVA de su accionista mayoritario, Banco Santander.

Dicha integración supone a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo de fecha 5 de junio de 2015 entre Silverback Finance como Emisor y la Sociedad como Prestamista (el "Contrato de Préstamo") (detallado en la nota 10.3 de la presente memoria), pasando a considerarse a efectos contables la totalidad del importe adeudado como exigible y, por lo tanto, se ha procedido a reclasificar la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2020, por importe de 1.084.903.912 euros, bajo el pasivo corriente.

El Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, solicitando la amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") ha comunicado a la Sociedad que se reserva el derecho a solicitar dicha amortización anticipada en cualquier momento.

No obstante, en el supuesto en el que se solicite la amortización anticipada del Contrato de Préstamo, el accionista mayoritario de la Sociedad se ha comprometido formalmente a proporcionar a la Sociedad los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo, en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

Es por ello que, a pesar de presentar al 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo por importe de -1.018.292.990 euros, los administradores de la Sociedad han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Impactos de la crisis sanitaria del Covid

El pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países. En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha analizado los posibles siguientes riesgos para su negocio:

- **Riesgo operacional y de negocio:** A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad no ha sufrido retrasos ni impagos en sus rentas y por tanto no ha tenido que tomar medidas urgentes y complementarias como las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en el que se recogen los aplazamientos en el cobro de rentas, principalmente derivado de que la mayor parte de sus inversiones inmobiliarias las tiene arrendadas a Banco Santander, el cual ha hecho en todo momento frente a sus compromisos de pago.
- **Riesgo de Liquidez:** La Sociedad cuenta en la actualidad con aproximadamente 42 millones de euros de caja disponible (es decir, excluyendo los saldos en cuentas de reserva a favor del banco financiador). La Sociedad no ha visto reducida su posición de liquidez durante la duración del estado de alarma, y por tanto puede hacer frente a todos sus vencimientos de deuda financiera a corto plazo

Por tanto, la Sociedad no ha experimentado ningún impacto significativo derivado del COVID-19 desde un punto de vista financiero, operativo y/o de negocio durante el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad está incluida dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al acogerse a este régimen especial por decisión de su Socio Único con fecha 24 de septiembre de 2013 y con efectos a partir del 1 de enero de 2013.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido

modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, 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.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el 10 de marzo de 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2020 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2 Empresa en funcionamiento

Tal y como se ha mencionado en la nota 1, de acuerdo con la instrucción dada a los administradores de la Sociedad en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2020 y publicado como información relevante en la misma fecha, la Sociedad ha pasado a ser, desde el 1 de enero de 2021 (ver notas 1 y 18), miembro registrado del grupo de IVA de su principal accionista, Banco Santander.

Dicha integración supone a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo, pasando a considerarse a efectos contables la totalidad del importe adeudado como exigible y por lo tanto, se ha procedido a reclasificar la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2020, por importe de 1.084.903.912 euros, bajo el pasivo corriente.

El Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, solicitando la amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") ha comunicado a la Sociedad que se reserva el derecho a solicitar dicha amortización anticipada en cualquier momento.

No obstante, en el supuesto en el que se solicite la amortización anticipada del Contrato de Préstamo, el accionista mayoritario de la Sociedad se ha comprometido formalmente a proporcionar a la Sociedad los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo, en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

Es por ello que, a pesar de presentar al 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo por importe de -1.018.292.990 euros, los administradores de la Sociedad han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad 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 2020 arrojó un valor global de la cartera de sucursales de 1.794.705.000 euros deducidos los costes de venta (al 31 de diciembre de 2019 arrojó un valor global de la cartera de sucursales de 1.847.630.000 euros). En el ejercicio 2020 se ha registrado un deterioro de 6.093.580 euros, así como una reversión del deterioro de 4.664.192 euros, registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro neto por importe de 1.429.388 euros. Se han producido también reversión de deterioro por importe de 766.326 euros por las cuatro sucursales vendidas, la cuales han generado un beneficio neto por importe de 231.977 euros. Durante el ejercicio 2019 se registró un deterioro de 3.944.819 euros, así como una reversión del deterioro de 807.000 euros registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Atendiendo a lo establecido en el apartado 2.1b) de la Circular 3/2020, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory S.A.).

Adicionalmente, la Sociedad actualiza la provisión de deterioro en el caso de que el arrendatario comunique la cancelación anticipada del contrato de alquiler en determinadas sucursales. En ese caso, la Sociedad considera el valor de mercado de la sucursal sin considerar el contrato de arrendamiento (por lo tanto, se considera el valor vacante). Según la adenda firmada con fecha 1 de agosto de 2014, el contrato de arrendamiento permite a la arrendataria la resolución anticipada del contrato de arrendamiento de un número limitado de inmuebles del portfolio denominado "Green". Estas resoluciones anticipadas se pueden realizar desde el 23 de noviembre de 2015, comunicándose siempre con 12 meses de antelación y abonando una penalización equivalente a 6 mensualidades de la renta vigente. El límite de contratos sobre los que se efectúe la resolución anticipada del contrato no debe superar una renta global del 1,2% del importe total de las rentas correspondientes al portfolio Green. El portfolio "Green" representa el 39,7% del total de la renta de la cartera de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019 se comunicaron 6 nuevas resoluciones anticipadas del contrato, motivo por el cual, se decidió registrar una provisión por importe de 3.944.819 euros. Dicha provisión se aplicó contra el deterioro adicional registrado al cierre del ejercicio 2019.

El Banco Santander finalmente no ha ejercido su opción de terminación anticipada respecto a ciertos activos de la cartera verde para noviembre de 2021

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha dotado un deterioro de 1.429.388 euros como consecuencia de la bajada de valor de algunos locales vacíos reflejados en la valoración de CBRE a 31 de Diciembre de 2020.

El experto independiente valora anualmente cada una de las sucursales bancarias de forma individualizada mediante el uso del método "all risks yield". Este método consiste en el cálculo de una renta perpetua, dividiendo la renta real entre una rentabilidad que considera todos los riesgos inherentes al mercado, tipología de activo y los propios inherentes al inquilino ("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 con el 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 25 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, las poblaciones en las que se encuentran las mismas y la calidad del entorno local.

En cuanto a los valores del activo vacío (VPV), éstos han bajado alrededor de un 10% respecto a 2019 ya que el valor de alquiler de mercado ha disminuido. Asimismo las asunciones de inflación se han reducido frente a las utilizadas en 2019.

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad optó en el ejercicio 2013 acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, y siempre y cuando se cumplan las condiciones en ella establecidas, y en concreto lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la esta, la renta fiscal derivada de la transmisión de activos sin respetar el periodo mínimo de permanencia de 3 años deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas.

Tal y como se menciona en la nota 1 de la presente memoria, con fecha 10 de septiembre de 2020, Banco Santander fue notificado de la resolución dictada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia autorizando la ejecución del Contrato suscrito el día 21 de julio de 2020 en virtud del cual Banco Santander adquiriría de Ziloti Holding 3.808.692 acciones de la Sociedad, representativas del 84,66% de su capital social. Dicho contrato de compraventa de acciones se elevó a público el pasado 16 de septiembre de 2020 pasando el Banco Santander a partir de ese momento a ejercer el control sobre el capital de la Sociedad.

Los administradores de la Sociedad han considerado los posibles impactos de la operación descrita anteriormente desde el punto de vista del cumplimiento del Régimen SOCIMI.

La Sociedad podría perder su estatus de SOCIMI en el caso de que no cumpla el requisito de que más del 80% de sus rentas provengan de un tercero tal y como establece el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

Dado que el arrendamiento con Banco Santander ha supuesto durante el ejercicio 2020 más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la operación, Banco Santander, ha pasado a controlar a la Sociedad, podría contravenir lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

El Régimen SOCIMI permite a la Sociedad subsanar dicho requisito en el ejercicio siguiente en el que se produzca el incumplimiento anteriormente mencionado, es decir, durante el año 2021.

Los administradores han analizado la situación y han considerado que es probable que dicho incumplimiento no sea remediado antes del 31 de diciembre de 2021 y han procedido en consecuencia a incluir una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable menos los costes de venta o su 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, 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 lineal.

Sociedad como arrendataria

Los pagos por el arrendamiento de la oficina sita en el Paseo de la Castellana número 200 en la que la Sociedad se encuentra arrendada en la actualidad, 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 su reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Fianzas

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance 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 las presentes cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

3.6 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas

y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento.

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

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

b) Cancelación

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

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 adquiera 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 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 pero sí se detallan en la memoria, excepto cuando la salida de recursos sea remota en cuyo caso no es necesario mencionarlos en las notas de la memoria.

3.10 Impuestos corrientes y diferido

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 del Régimen SOCIMI, 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 Sociedad 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.

No obstante, tal y como se ha explicado en las notas 1 y 2 de la presente memoria, existe el riesgo de que la Sociedad pierda su estatus de SOCIMI en el caso de que no cumpla el requisito de que más del 80% de sus rentas provengan de un tercero tal y como establece el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

Dado que el arrendamiento con Banco Santander supone más de 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la compraventa de acciones, Banco Santander pasó a controlar a la Sociedad, podría contravenir lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

En el caso en el que finalmente la Sociedad pierda su estatus de SOCIMI una vez finalizado el plazo permitido para subsanarlo, las consecuencias fiscales por perder dicho estatus serían efectivas desde el ejercicio contable en el que la adquisición por parte de Banco Santander tuviera lugar, es decir, desde el ejercicio 2020.

Los administradores de la Sociedad han considerado que es probable que dicho incumplimiento no sea remediado antes del 31 de diciembre de 2021 y han procedido en consecuencia a incluir una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros.

3.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

La Sociedad arrienda las oficinas de atención al cliente al Banco Santander a través de un contrato de arrendamiento (Nota 6) 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" respectivamente, 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. 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 y vinculadas 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 en relación a las transacciones con partes vinculadas.

3.13 Aspectos medioambientales

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

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

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Inversiones financieras a largo plazo	11.904.152	12.044.431
Otros créditos con las administraciones públicas	6.375	60.653
Deudores comerciales	115.668	123.442
Clientes por ventas y prestación de servicios	2.420	11.526
Depósitos y fianzas	-	33.826
	12.028.615	12.273.878

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. Dicho seguro es contratado por el Banco Santander como parte del acuerdo de arrendamiento entre el banco y la Sociedad.

Los pagos de las rentas se realizan trimestralmente por parte del Banco Santander dentro de los 10 días de cada trimestre.

A 31 de diciembre de 2020 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 11.904.152 euros (12.044.431 euros a 31 de diciembre de 2019) 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, siendo el euro la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

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 Armonizado 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.

Tal y como se ha comentado en las notas 1 y 2, la integración de la Sociedad en el grupo IVA del Banco Santander ha supuesto a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo.

Dicha integración supone a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo, pasando a considerarse a efectos contables la totalidad del importe adeudado como exigible y por lo tanto, se ha procedido a reclasificar la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2020, por importe de 1.084.903.912 euros, bajo el pasivo corriente.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, solicitando la amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") ha comunicado a la Sociedad que se reserva el derecho a solicitar dicha amortización anticipada en cualquier momento.

No obstante, en el supuesto en el que se solicite la amortización anticipada del Contrato de Préstamo, el accionista mayoritario de la Sociedad se ha comprometido formalmente a proporcionar a la Sociedad los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo, en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

Es por ello que, a pesar de presentar al 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo por importe de -1.018.292.990 euros, los administradores de la Sociedad no consideran que exista un riesgo de liquidez y en el cuadro siguiente no se ha tenido en cuenta ni el repago anticipado de la deuda ni el cobro por parte del Banco Santander de dichas cantidades para hacer frente a su liquidación, por considerar que su efecto es neutro.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería desde el 31 de diciembre de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021 (en millones de euros):

Caja al 31 de diciembre de 2020	92,77
Cobros netos por ingresos operativos	103,25
Pagos por intereses de préstamo de Silverback	-36,9
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	-54,8
Pagos por intereses del préstamo de accionistas	-19,06
Pago de dividendos o dividendos e Impuesto de sociedades	-18,66
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	-2,60
	-
Caja final del periodo	64

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 a 31 de diciembre de 2020 un total de 456 activos, y se ha realizado una permuta no comercial en el que se traspasaron 26 oficinas habiéndose recibido 10 oficinas a cambio, siendo el total de sucursales mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2020 de 680. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha vendido 1 sucursal y 3 apartamentos de los 8 en los que se dividió horizontalmente 1 sucursal obteniendo un beneficio neto por importe de 231.977 euros.

Dentro de las garantías del Contrato de Préstamo, la totalidad de los ingresos de 632 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 41 sucursales no se encuentran pignorados ni las propias sucursales hipotecadas.

Actualmente, no existe ningún bien totalmente amortizado.

5.1. Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 31 de diciembre de 2020

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	878.065.189		(742.355)	877.322.833
Construcciones	808.849.245		(622.526)	808.226.718
	1.686.914.434		(1.364.881)	1.685.549.551
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(216.895.571)	(18.025.935)	107.032	(234.814.473)
<u>Deterioro</u>				

Inversiones inmobiliarias	(30.489.339)	(6.093.580)	5.430.518	(31.152.401)
Valor neto contable	1.439.529.523	(24.119.515)	(491.523)	1.419.582.677

Ejercicio 31 de diciembre de 2019

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	881.251.354	-	(3.186.165)	878.065.189
Construcciones	812.474.628	-	(3.625.383)	808.849.245
	1.693.725.982	-	(6.811.548)	1.686.914.434
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(199.549.533)	(18.057.931)	711.892	(216.895.572)
<u>Deterioro</u>				
Inversiones inmobiliarias	(33.774.534)	-	3.285.195	(30.489.339)
Valor neto contable	1.460.401.915	(18.057.931)	(2.814.461)	1.439.529.523

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha procedido a la venta de 1 sucursal y 3 apartamentos de los 8 en los que se dividió horizontalmente un local, dándose de baja un coste de 1.364.881 euros, una amortización acumulada de 107.032 euros y un deterioro acumulado de 766.326 euros. El beneficio neto de las diferentes ventas ha ascendido a 231.977 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.

5.2. Arrendamiento operativo

El 23 de noviembre del 2007, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento con el Banco Santander de 1.152 oficinas de atención al cliente en todo el territorio español. A 31 de diciembre de 2020, 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, 8 sucursales durante el ejercicio 2019 y 1 sucursales y 3 apartamentos durante el ejercicio 2020 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 642 oficinas. En total la Sociedad, a 31 de diciembre de 2020 cuenta con 680 locales, de los cuales 9 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 periodos. 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 sí, debido a una bajada del HICP, la renta a pagar en un trimestre es menor que la pagada para el trimestre agosto-octubre de 2013, el arrendatario pagará la diferencia a cuenta de pagos futuros de la renta, devengándose intereses a favor del arrendatario, que en caso de que no se hubieran compensado en un plazo de cinco años podrán ser capitalizados a requerimiento del arrendatario si así lo deseara.

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

El alquiler se actualiza anualmente en Noviembre con la variación porcentual del IPC europeo (HICP excl. tabacco) de Septiembre a Septiembre. Dicha variación ha sido de -0,455%.

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

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

Euros	31.12.2020	31.12.2019
	103.906.100	
Hasta un año		103.897.574
Entre uno y cinco años	410.631.001	410.560.480
Más de cinco años	1.550.603.780	1.644.250.066
Total	2.065.140.881	2.158.708.121

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 tenía arrendada su oficina en el Paseo de la Castellana 200 (Madrid) hasta el 20 de octubre de 2020 el cual ha sido renovado hasta enero de 2022. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por periodos anuales si ninguna de las partes (arrendador o arrendatario) se opone.

El importe de la renta, incluidos los gastos ascienden a 3.751 euros mensuales más IVA. Dicha cantidad es actualizada anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC.

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

Euros	31.12.2020	31.12.2019
Hasta un año	45.000	33.000
Entre uno y cinco años	-	-
	45.000	33.000

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	11.904.152	11.904.152	12.044.431	12.044.431
	11.904.152	11.904.152	12.044.431	12.044.431
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	118.088	118.088	168.794	168.794
	118.088	118.088	168.794	168.794
	12.022.240	12.022.240	12.213.225	12.213.225

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

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	11.904.152	11.904.152	12.044.431	12.044.431
	11.904.152	11.904.152	12.044.431	12.044.431
Activos financieros corrientes				
Deudores varios				
Clientes por ventas y prestación de servicios	115.668	115.668	157.268	157.268
	2.420	2.420	11.526	11.526
	118.088	118.088	168.794	168.794
Total	12.022.240	12.022.240	12.213.225	12.213.225

Fianzas

Tal y como se dispone en la Nota 3.5, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento (Nota 5) con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos. Los movimientos producidos durante el ejercicio 2020 se corresponden a la entrega y recepción de las fianzas asociadas a las sucursales alquiladas y a la sucursal vendida durante el ejercicio 2020.

31 de diciembre de 2020

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	12.044.431	2.766	(143.045)	11.904.152

31 de diciembre de 2019

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo	12.333.448	4.410	(293.427)	12.044.431

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 31 de diciembre, la Sociedad mantiene provisiones de fondos por importe de 112.716 euros (120.489 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 "Acreedores varios".

513

7.2. Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	2020	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudores varios y otros	118.088	-	-	-	-	-	118.088
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	11.904.152	11.904.152
	118.088	-	-	-	-	11.904.152	12.022.240

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudores varios y otros	168.794	-	-	-	-	-	168.794
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	12.044.431	12.044.431
	168.794	-	-	-	-	12.044.431	12.213.225

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Cuentas corrientes a la vista	92.771.976	94.882.941
	92.771.976	94.882.941

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 50.740.904 euros (53.241.015 euros al 31 de diciembre de 2019), por obligaciones vinculadas al préstamo hipotecario (Nota 10).

9. PATRIMONIO NETO

9.1. Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

Con fecha 30 de julio de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó un aumento de capital por importe de 715.326 euros mediante la emisión de 357.663 acciones de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 41,91 euros por acción, lo que asciende a un importe de 14.991.014 euros, que se suscribieron íntegramente mediante la compensación de créditos que provienen de la distribución del dividendo del resultado del ejercicio 2015 (Nota 9.1.c).

Adicionalmente, se aprobó la incorporación de las acciones derivadas de este aumento de capital de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado BME Growth).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social asciende a 8.997.504 euros, 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 acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

El 22 de julio de 2020 la Sociedad fue informada por Banco Santander, accionista minoritario de la Sociedad y principal arrendatario, de que se había acordado la adquisición de la participación del 84,66% de la Sociedad perteneciente a Ziloti Holding. Este acuerdo era vinculante para ambas partes, pero estaba condicionado a la aprobación por parte de las autoridades de competencia españolas.

Con fecha 10 de septiembre de 2020, Santander fue notificado de la resolución dictada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia autorizando la ejecución del Contrato suscrito el día 21 de julio de 2020 en virtud del cual Banco Santander adquiriría de Ziloti Holding 3.808.692 acciones de la Sociedad, representativas del 84,66% de su capital social pasando Banco Santander, a adquirir el control de la Sociedad.

Dicha adquisición dio lugar asimismo a la realización de una oferta pública de acciones al resto de accionistas minoritarios de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de acciones	Valor acción	Capital Social escriturado	Participación
Banco Santander	4.498.376	2,00	8.996.752	99.99%
TOTAL	4.498.376		8.996.752	99.99%

Tal y como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2020, 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 a 417.179.285 euros, habiéndose generado durante los ejercicios 2010, 2012, 2014, 2015 y 2016.

c) Dividendos

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 24 de junio de 2019 aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2019:

	2020	2019
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	9.247.396	19.280.548
Aplicación		
A Reservas voluntarias		(3.590.096)-
A Dividendos a Cuenta		-
A Dividendos	9.247.396	(15.690.452)

Con fecha 24 de junio de 2020 se aprobó la distribución de un dividendo del resultado del ejercicio 2019, por importe de 15.690.452 euros, el cual fue pagado con fecha 7 de julio de 2020. No se han repartido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2020.

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 durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

	31.12.2020	31.12.2019
Reserva Legal	1.799.501	1.799.501
Reservas Voluntarias	237.451.645	233.861.549
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	(508.367.733)
	(269.116.587)	(272.706.683)

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 en base a los contratos firmados con fecha 22 de septiembre de 2015, fecha en la que se considera que se han cumplido todas las condiciones para el reconocimiento de dichos incentivos. El cálculo se ha realizado al valor razonable de aquel momento.

9.2. Patrimonio Neto – Aplicación y Distribución de resultados

a) Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

b) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su condición 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 del Régimen 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 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	13.346.285	13.346.285
Deudas con empresas del grupo	205.602.432	205.602.432
	218.948.717	218.948.717
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.085.025.750	1.085.025.750
Deudas con empresas del grupo	7.941.394	7.941.394
	1.092.967.144	1.092.967.144
Total		

31 de diciembre de 2019

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.090.619.062	1.090.619.062
Deudas con empresas de grupo	188.160.000	188.160.000
	1.278.779.062	1.278.779.062
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	55.630.459	55.630.459
Deudas con empresas de grupo	7.267.680	7.267.680
	62.898.139	62.898.139
Total	1.341.677.201	1.341.677.201

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

	31.12.2020	31.12.2019
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con terceros (nota 10.3)	-	1.077.135.683

Fianzas recibidas (nota 10.4)	13.483.379	13.483.379
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	205.602.432	188.160.000
	218.948.717	1.278.779.062
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con terceros (nota 10.3)	1.084.933.462	55.398.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	7.941.394	7.267.680
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	92.289	231.626
	1.092.967.144	62.898.139
Total	1.311.915.861	1.341.677.201

Tal y como se ha comentado anteriormente, la Sociedad ha pasado desde el 1 de enero de 2021 a ser miembro del grupo de IVA del Banco Santander.

Dicha integración supone un incumplimiento del Contrato de Préstamo vigente entre Silverback Finance y la Sociedad y por tanto la deuda pasa a ser exigible.

Es por ello por lo que los administradores han decidido clasificar a efectos contables la deuda a corto plazo a pesar de que a la fecha el Agente de Garantías (*Borrower Security Trustee*) no ha solicitado dicho repago.

Además, en el caso de solicitarse la amortización anticipada del mismo, Banco Santander se ha comprometido formalmente a proporcionar fondos a la Sociedad para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

10.2. Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	54.822.922	58.875.299	60.251.994	61.646.271	63.113.126	786.194.300	1.084.903.912
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	-	0
Deudas con E.G.	19.059.345	-	-	-	-	205.602.432	224.661.777
Acreedores comerciales y otras	92.289	-	-	-	-	-	92.289
Total	73.974.556	58.875.299	60.251.994	61.646.271	63.113.126	991.796.732	1.309.657.978

A 31 de diciembre de 2019, los vencimientos de los pasivos financieros eran los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	55.368.083	54.822.922	58.875.299	60.251.994	61.646.271	841.539.196	1.132.504.466
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.483.379	13.483.379
Deudas con E.G.	7.267.680	-	-	-	-	188.160.000	195.427.680
Acreedores comerciales y otras	231.626	-	-	-	-	-	231.626
Total	62.860.389	54.822.922	58.875.299	60.251.994	61.646.271	1.043.182.575	1.341.647.151

10.3. Deudas con terceros

Con fecha 5 de junio de 2015, la sociedad Silverback Finance Limited procedió a firmar el Contrato de Préstamo con la Sociedad por un importe nominal inicial de 1.344.800.000 euros, en la que Silverback Finance Limited prestaba la totalidad de los fondos obtenidos en una emisión de bonos. En base al contrato firmado, las condiciones del préstamo son las siguientes:

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

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

Dentro de las garantías del Contrato de Préstamo, la totalidad de los ingresos de 632 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 41 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 31 de diciembre de 2020 el nominal del préstamo asciende a 1.107.881.561 euros (1.158.881.061 euros a 31 de diciembre de 2019) siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre de 2020 de 1.084.903.912 euros (1.132.504.466 euros a 31 de diciembre de 2019), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 4.191.659 euros (4.369.284 euros a 31 de diciembre de 2019).

Tal y como se ha mencionado en notas anteriores la integración por parte de la Sociedad en el grupo IVA del Banco Santander desde el 1 de enero de 2021 implica un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo.

Dicha integración supone a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo, pasando a considerarse a efectos contables la totalidad del importe adeudado como exigible y por lo tanto, se ha procedido a reclasificar la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2020 bajo el pasivo corriente.

El Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, solicitando la

amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") ha comunicado a la Sociedad que se reserva el derecho a solicitar dicha amortización anticipada en cualquier momento.

No obstante, en el supuesto en el que se solicite la amortización anticipada del Contrato de Préstamo, el accionista mayoritario de la Sociedad se ha comprometido formalmente a proporcionar a la Sociedad los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo, en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

10.4. Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de su arrendatario dos mensualidades de renta para cada oficina arrendada en concepto de depósito de garantía para responder del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2020, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 13.346.285 euros (13.483.379 euros a 31 de diciembre de 2019).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad generó el 31 de julio de 2014 una deuda con sus accionistas Ziloti Holding y Banco Santander por importe total de 127.500.000 euros y 22.500.000 euros respectivamente debido a la falta de tesorería en la distribución de la prima de emisión 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 modificaron las condiciones de dicho préstamo. De acuerdo con las nuevas condiciones, se introdujo 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 permitía 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 consideró que, en base a la estimación de sus nuevos flujos esperados, que el tipo de interés efectivo sería se aproximaría al 9,27%.

Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad y sus accionistas principales Ziloti Holding y Banco Santander en aquel momento, 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 de 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 eliminando 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.

Con fecha de 31 de julio de 2020, se aprobó la capitalización de los intereses devengados por importe de 17.442.432 euros.

Tal y como se ha comentado en la Nota 1, el 16 de Septiembre se formalizó la compraventa por parte del Banco Santander del 85% del préstamo de accionistas titularidad de Ziloti Holding pasando Banco Santander a ser el titular del 100% de dicho préstamo cuyo plazo termina en Julio de 2039.

A 31 de diciembre de 2020, la deuda asciende a 213.543.826 (195.427.680 euros a 31 de diciembre de 2019), habiéndose generado intereses durante el ejercicio por importe de 18.116.145 euros (17.442.432 euros a 31 de diciembre de 2019).

10.5. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores, en virtud de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, y la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 es el siguiente:

	Ejercicio 2020 (días)	Ejercicio 2019 (días)
Periodo Medio de Pago a Proveedores	30	30
Ratio de Operaciones pagadas	30	30
Ratio de Operaciones pendientes de pago	30	30
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Total de pagos realizados		1.470.381
Total de pagos pendientes	92.289	231.625

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31 de diciembre de 20120	31 de diciembre de 2019
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
IVA a compensar - Foral	6.375	60.653
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
IVA a pagar – Central	-	33.369
IGIC a pagar	78.692	73.768
IPSI a pagar	910	946
Retenciones IRPF a pagar	25.440	19.603
Seguridad Social	2.784	2.777
	107.826	130.463

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.

215

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

La Sociedad entra a formar parte del régimen fiscal especial el 23 de septiembre de 2013, con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2013, de acuerdo con la Ley 11/2009 (Nota 3.10) tributará al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, excepto cuando se incumpla el requisito de permanencia.

En virtud del Régimen SOCIMI, 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.

No obstante, tras los acontecimientos producidos en el ejercicio 2020 descritos en las notas 1 y 2 de las presentes cuentas anuales, existe el riesgo de que la Sociedad pierda su estatus de SOCIMI en el caso de que no cumpla el requisito de que más del 80% de sus rentas provengan de un tercero tal y como establece el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

Dado que el arrendamiento con Banco Santander ha supuesto durante el ejercicio 2020 más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la operación, Banco Santander ha pasado a controlar a la Sociedad, podría contravenir lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

El Régimen SOCIMI permite a la Sociedad subsanar dicho requisito en el ejercicio siguiente en el que se produzca el incumplimiento anteriormente mencionado, es decir, durante el año 2021.

Los administradores han analizado la situación y han considerado que es probable que dicho incumplimiento no sea remediado antes del 31 de diciembre de 2021 y han procedido en consecuencia a incluir una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio 2020 se presenta a continuación:

Ejercicio 2020:

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			18.674.338,49
Diferencias permanentes	32.201.514,75	(598.824,85)	31.602.689,9
Diferencias temporarias			
Base imponible (resultado fiscal)			50.277.028,39

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2020 se deben, fundamentalmente, al límite de la deducibilidad de gastos financieros y al deterioro de las inversiones no deducible fiscalmente.

573

Las disminuciones se corresponden a la reversión del deterioro no fiscalmente deducible de las sucursales vendidas

Ejercicio 2019:

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			19.280.548
Diferencias permanentes	31.906.950	(3.391.865)	28.515.084
Diferencias temporarias	-	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)			47.795.632

Los aumentos de las diferencias permanentes del ejercicio 2019 se deben, fundamentalmente, al límite de la deducibilidad de gastos financieros. Las disminuciones se corresponden con la reversión de la limitación a la amortización (30%) de 1,1 millones de euros y a la reversión del deterioro no fiscalmente deducible de las 4 sucursales que cuyo contrato se ha amortizado anticipadamente en 2019.

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 impositivas negativas, tras la presentación del impuesto de sociedades por la venta del portfolio Yellow, que la Sociedad podría compensarse en el futuro ascienden a 379.638.963,01€ euros.

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.

Con fecha 12 de julio de 2019, la AEAT comunicó el inicio de actuaciones de comprobación e investigación del impuesto sobre 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 de 2015 a diciembre de 2017, teniendo abiertos a inspección el resto de impuestos, distintos a los anteriores de los últimos cuatro años. En opinión de los Administradores de la Sociedad tras el asesoramiento recibido de sus asesores fiscales, el estado actual de la inspección no permite realizar cuantificaciones sobre las potenciales contingencias fiscales que pudieran derivarse de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Euros	31.12.20	31.12.19
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	100.412.061	100.535.153
Refacturación de gastos	4.740.510	4.611.850
	105.152.571	105.147.003

515

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 del ejercicio 2020 por importe de 4.547.992 euros (en el ejercicio 2019 en 4.012.657 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	31.12.20	31.12.19
Seguridad social	27.943	27.078
	27.943	27.078

12.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

Euros	31.12.20	31.12.19
Arrendamientos y cánones	39.728	39.359
Reparaciones y cánones	80.894	24.860
Servicios profesionales independientes	1.157.391	1.238.117
Prima de seguros	104.460	50.248
Servicios bancarios	4.794	8.247
Suministros	-	302
Otros servicios	4.905.926	5.264.939
Otros tributos	582.000	748.680
Otros gastos de gestión corriente	-	2.070
	6.875.192	7.376.822

12.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.20	31.12.19
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 10.4 y 15)	18.116.146	17.442.432
Intereses por deudas a terceros	42.084.474	43.711.480
- Intereses préstamo Silverback (Nota 10.3)	42.084.474	43.711.480
	60.200.620	61.153.912

13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

Periodificaciones a largo plazo

Debido a que los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow", la Sociedad ha registrado el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo", cuyo efecto acumulado a 31 de diciembre de 2020 minora los ingresos por arrendamiento en 22.037.976 euros (17.489.984 euros a 31 de diciembre de 2019).

Periodificaciones a corto plazo

La Sociedad tiene contabilizados a corto plazo unos ingresos anticipados por 8.687.516 euros al 31 de diciembre de 2020 (8.738.490 euros al 31 de diciembre de 2019) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de noviembre de 2020 hasta el 31 de enero de 2021. Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

14.1. Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2020 cuenta con dos empleados, una mujer y un hombre (2019: dos empleados, una mujer y un hombre), cuyo desglose por categoría corresponde a 1 empleado considerado Alta Dirección y 1 empleado considerado mando intermedio.

Durante el ejercicio 2020 el número medio de empleados ha ascendido a 2 (en 2019 el número medio de empleados ascendía a 2: un hombre y una mujer).

La Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%.

La Sociedad tiene suscrito un contrato mercantil desde el 13 de noviembre de 2014 con personal de alta dirección, atendiendo a la siguiente definición:

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

Durante el ejercicio 2020, el importe de remuneraciones devengado por los empleados con la consideración de Alta Dirección ha ascendido a 150.000 euros (2019: 175.000 euros).

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

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

Durante el ejercicio 2020, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración, en el que se encuentra incluido el consejero delegado, ha ascendido a 301.672 euros (2019: 345.000 euros).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración está formado por 4 hombres, siendo 5 hombres en el ejercicio anterior.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2020 y 2019 es la siguiente

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

Ziloti Holding ha sido la entidad dominante hasta la fecha de formalización de compra de las acciones por parte del Banco Santander tal y como se describe en la nota 1 de la presente memoria.

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

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes:

31.12.2020	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Préstamos a largo plazo	(205.602.432)	
Préstamos a corto plazo	(7.941.394)	

31.12.2019	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Préstamos a largo plazo	(188.160.000)	-
Préstamos a corto plazo	(7.267.680)	-

Las transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019 son las siguientes:

2020	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	18.116.146	

2019	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	17.442.432	-

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1. Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2020 por Grant Thornton S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 48.000 euros y 12.000 euros, respectivamente (48.000 euros y 12.000 euros, respectivamente, en 2019).

Los honorarios devengados por otros servicios ascienden a 7.000 euros (9.000 euros en 2019). No se prestan otros servicios a la Sociedad por otras empresas pertenecientes a la red de Grant Thornton.

16.2. Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

16.3. Contingencias

En relación a las resoluciones anticipadas del contrato de arrendamiento para el portfolio "Green", tal y como se especifican en la Nota 2.2 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad registrará a "valor vacante" las sucursales sobre las cuales el arrendatario comunique la futura rescisión. Históricamente, se ha producido una diferencia sustancial entre el valor razonable de las oficinas considerando el contrato de arrendamiento y el valor de las sucursales vacías, siendo este último menor.

La Dirección 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 las que puede 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.

Durante 2021, la sociedad ha dotado únicamente un deterioro de 1.429.388 euros como consecuencia de la bajada de valor de algunos locales vacíos reflejados en la valoración de CBRE a 31 de Diciembre de 2020.

Atendiendo al Contrato de Préstamo, en el caso en que se produzca una pérdida del estatus de SOCIMI como consecuencia de una acción u omisión de la Sociedad, el acreedor tendría derecho a solicitar un pago adicional (Make Whole Premium) cuyo importe dependería del momento en el que se hiciera efectivo (como pronto, en el primer trimestre de 2022). La pérdida del régimen SOCIM, en caso de producirse, no podría tener lugar con anterioridad al 31 de diciembre de 2021 y cualquier repago del préstamo como consecuencia de la pérdida del estatus de SOCIMI no tendría lugar con anterioridad al final de febrero de 2022.

A juicio de los administradores no se dan los requisitos que determinarían el devengo de dicho pago adicional dado que el no cumplimiento de los requisitos del Régimen SOCIMI no ha sido causado por ninguna acción u omisión de la Sociedad. Los administradores, habiendo analizado la situación, han concluido que es probable que la pérdida del estatus de SOCIMI no se remedie con anterioridad al 31 de diciembre de 2021. Los administradores, en cualquier caso, continuarán haciendo seguimiento y valorarán diligentemente cualquier oportunidad que pudiera surgir para remediar la situación.

17. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

La información requerida por el artículo 11 de la Ley SOCIMI se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

Al 31 de diciembre de 2020 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la ley.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

Al 31 de diciembre de 2020 las reservas procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen fiscal establecido por la ley es de 239.251.146 euros.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen

El detalle es el siguiente, todos ellos procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.:

- Ejercicio 2014: El resultado fue de 387.901.939 euros de los cuales, 154.327.171 euros fueron distribuidos. Dicha distribución fue acordada el 30 de junio de 2015.
 - Ejercicio 2015: El resultado fue de 67.721.754 euros de los cuales, 54.177.403 euros fueron distribuidos. 18.000.000 euros como dividendo a cuenta acordado el 10 diciembre de 2015 y 36.177.403 euros fue acordado el 30 de junio de 2016.
 - Ejercicio 2016: El resultado fue de 15.807.566 euros de los cuales, 15.664.501 euros fueron distribuidos. 5.500.000 euros como dividendo a cuenta acordado el 5 diciembre de 2016 y 10.164.501 euros fue acordado el 27 de junio de 2017.
 - Ejercicio 2017: El resultado fue de 23.410.638 euros de los cuales, el 100% fue distribuido. Dicha distribución fue acordada el 25 de junio de 2018.
 - Ejercicio 2018: El resultado fue de 11.926.271 euros de los cuales, el 100% fue distribuido. 9.000.000 de euros como dividendo a cuenta acordado el 29 noviembre de 2018 y 2.926.271 euros fue acordado el 27 de junio de 2019.
 - Ejercicio 2019: El resultado fue de 19.280.548 euros de los cuales, el 81,48% fue distribuido. 15.690.452 de euros como dividendo a cuenta acordado el 24 junio de 2020 el cual fue pagado el 7 de julio de 2020.
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

Todos los dividendos distribuidos han sido con cargo a los beneficios del ejercicio.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Ver apartados c) y d) anteriores.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI. –

De las sucursales que la Sociedad adquirió en noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2020 es titular de 680 sucursales con un precio de adquisición de 1.686.576.053 euros, siendo el valor neto contable de 1.419.582.677 euros. Ver Anexo I y nota 5 de las presentes cuentas anuales

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI.

Hasta la formalización de la compraventa de acciones por parte del Banco Santander realizada en el ejercicio 2020 mencionada en la nota 1 de las presentes cuentas anuales, la totalidad de los activos a los que se refiere la letra f) anterior computaban dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Como se ha comentado anteriormente, dado que el arrendamiento con Banco Santander supone más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la compraventa de acciones, Banco Santander pasó a controlar a la Sociedad, podría contravenir lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el ejercicio 2020 no existen reservas procedentes de ejercicios en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal de la Ley SOCIMI.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Asimismo, con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no ha visto afectados ni sus ingresos ni su tesorería como consecuencia de los efectos del COVID. Aun existiendo incertidumbre por posibles acontecimientos futuros que no se pueden prever a la fecha actual, los administradores de la Sociedad consideran que los potenciales impactos no van a afectar adversamente a la capacidad de la misma para continuar como empresa en funcionamiento.

Tal y como se ha descrito en la nota 1, de acuerdo con la instrucción dada a los administradores de la Sociedad en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2020, la Sociedad ha pasado a ser, desde el 1 de enero de 2021 (ver nota 18), miembro registrado del grupo de IVA de su accionista mayoritario, Banco Santander.

Dicha integración supone a la fecha de formulación de estas cuentas anuales un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo.

El Emisor y el Agente de Garantías bajo el Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de las presentes cuentas anuales para amortizar anticipadamente el préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ha comunicado a la Sociedad que se reserva el derecho a amortizar anticipadamente el Contrato de Préstamo.

No obstante, en el supuesto en el que se solicite la amortización anticipada del Contrato de Préstamo, el accionista mayoritario de la Sociedad se ha comprometido formalmente a proporcionar a la Sociedad

los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo, en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

Adicionalmente a los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores, con posterioridad al 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que pudiera tener un impacto significativo en estos.

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

Actualizar numeración

Nº	REFERENCIA	MUNICIPIO TOWN/CITY	PROVINCIA PROVINCE	PORTFOLIO
1	101058	ALMUÑECAR	GRANADA	Green
2	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	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
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
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
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
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
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
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

573

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
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
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
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
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

577

573	101147	MADRID	MADRID	Blue
574	101196	MADRID	MADRID	Blue
575	101220	MADRID	MADRID	Green
576	110202	MADRID	MADRID	Green
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

573

619	100337	MURCIA	MURCIA	Green
620	111700	MURCIA	MURCIA	Green
621	113199	MURCIA	MURCIA	Green
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	RENTERIA	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
680	119271-119272	Illescas	TOLEDO	Blue

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2020

Acontecimientos durante el ejercicio

En noviembre de 2007, la Sociedad adquirió 1.152 inmuebles del Banco Santander, S.A. ("**Banco Santander**") pertenecientes a su red de sucursales bancarias.

Simultáneamente, se formalizó entre la Sociedad y el Banco Santander un contrato de arrendamiento y opción de compra a precio de mercado a favor de la arrendataria (Banco Santander), sobre cada uno de los inmuebles adquiridos. El plazo inicial del contrato es de obligado cumplimiento para las dos partes y tenía una duración inicial de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada activo.

Transcurrido dicho plazo existía la posibilidad por parte del arrendatario de acogerse a un máximo de tres prórrogas de 7 años de duración cada una. El mantenimiento de dicho contrato de arrendamiento constituye la actividad principal de la Sociedad.

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

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

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

En diciembre de 2012, el entonces Socio Único de Uro, Sant Midco, capitalizó en ésta el importe total del préstamo participativo que concedió a la Sociedad en 2007 (anteriormente mencionado) y en septiembre de 2013, Sant Midco, decidió que, con efectos a partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley de SOCIMIs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El 23 de abril de 2015, la Sociedad formalizó la venta de 381 de sus oficinas pertenecientes a la cartera amarilla a un grupo de inversores representados por AXA Real Estate. Los activos vendidos supusieron aproximadamente un 15% del valor de la cartera de Uro. El importe de dicha venta fue de 308 millones, lo que supuso una prima del 10% respecto de la valoración llevada a cabo por CBRE de los activos.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 se vendieron 7 de las 40 sucursales que el Banco Santander liberó en noviembre de 2015, durante el año 2017 7 más, durante el ejercicio 2018 3 más, durante el ejercicio 2019 se han vendido otras cuatro sucursales vacías y durante 2020 se ha vendido una

Por otro lado, en Mayo de 2017 URO cerró con M&G Real Estate la venta de 15 sucursales bancarias y el otorgamiento de una opción de compra sobre otra sucursal bancaria, por un importe total de 56,2 millones de euros. Dicha opción de compra se materializó en Mayo de 2018. Asimismo, en septiembre de 2018 Uro procedió a la venta de una cartera de 14 sucursales por 29,5 millones de euros.

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

Tras las últimas ventas de sucursales la cartera de URO está compuesta por 680 activos y una superficie de más de 325.293 m².

El 22 de julio de 2020 la Sociedad fue informada por Banco Santander, accionista minoritario de la Sociedad y principal arrendatario, de que se había acordado la adquisición de la participación del 84,66% de la Sociedad perteneciente a Ziloti. Este acuerdo era vinculante para ambas partes, pero estaba condicionado a la aprobación por parte de las autoridades de competencia españolas.

Con fecha 10 de septiembre de 2020, Banco Santander fue notificado de la resolución dictada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia autorizando la ejecución del Contrato suscrito el día 21 de julio de 2020 en virtud del cual Banco Santander adquiriría de Ziloti 3.808.692 acciones de la Sociedad, representativas del 84,66% de su capital social.

El pasado 16 de septiembre de 2020 Banco Santander formalizó la compraventa del 84,66% de las acciones de la Sociedad y el 24 de septiembre de 2020 se cerró la adquisición adicional de acciones titularidad de los accionistas minoritarios como resultado de la oferta pública de acciones lanzada de conformidad con los estatutos de la Sociedad. A partir de ese momento, Banco Santander pasó a tener el control de la Sociedad pasando a ser su accionista mayoritario. A 31 de diciembre de 2020, Banco Santander tiene una participación del 99,99% de participación.

Posteriormente, de acuerdo con la instrucción dada a los administradores de la Sociedad en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2020, la Sociedad ha pasado a ser, desde el 1 de enero de 2021, miembro registrado del grupo de IVA de su accionista mayoritario, Banco Santander.

Dicha integración supone a la fecha de formulación de estas cuentas un supuesto de incumplimiento del Contrato de Préstamo, pasando a considerarse a efectos contables la totalidad del importe adeudado como exigible y por lo tanto, se ha procedido a reclasificar la deuda a corto plazo.

El Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") bajo el Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de las presentes cuentas anuales para amortizar anticipadamente el préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") ha comunicado a la Sociedad que se reserva el derecho a amortizar anticipadamente el Contrato de Préstamo.

No obstante, en el supuesto en el que se solicite la amortización anticipada del Contrato de Préstamo, el accionista mayoritario de la Sociedad se ha comprometido formalmente a proporcionar a la Sociedad los fondos necesarios para cumplir con sus obligaciones de repago del préstamo, en términos no más onerosos para la Sociedad que los actualmente comprometidos bajo el Contrato de Préstamo.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Adquisiciones de acciones propias

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

Personal

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

Información Indicadores EPRA

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

Indicadores EPRA	Importes en euros
Resultado EPRA	9247396
Resultado EPRA por Acción	2,32
EPRA NAV	596.970.632
EPRA NAV por acción	132,70
EPRA NNAV	449.030.126
EPRA NNAV por acción	99,81
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	5,67%
EPRA "Topped-up" NIY	5,67%
EPRA tasa de disponibilidad	0,60%
EPRA ratio de costes (incl. Costes inmuebles vacíos)	1,48%
EPRA ratio de costes (Excl. Costes inmuebles vacíos)	1,35%

EPRA Ingresos e Ingresos EPRA por acción	Importes en euros
	Ejercicio 2020
Resultado del ejercicio bajo IFRS	9.247.396
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:	
(i) Deterioros y pérdidas de inversiones inmobiliarias	1.429.388
(ii) Resultados por enajenaciones de activos	(231977)
Resultado EPRA	10.444.807
Nº de acciones	4.498.752
Resultado EPRA por acción	2,32

EPRA Net Asset Value (NAV)	Importes en euros
	31/12/2020
NAV según estados financieros (*)	221.848.309
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-
NAV Diluido	221.848.309
Incluir:	
(ia) Revalorización inversiones inmobiliarias según valor de mercado	375.122.323
Excluir:	-
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	-
(v.a) Impuestos diferidos	-

EPRA NAV	596.970.632
Nº acciones	4.498.752
EPRA NAV por acción	132,70

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

Triple NAV (NNNAV)	Importe en euros
	31/12/2019
EPRA NAV	596.970.632
Incluir:	
(i) Valor razonable instrumentos financieros	-
(ii) Valor razonable deuda (*)	(147.940.506)
(iii) Impuestos diferidos	-
EPRA NNAV	449.030.126
Nº acciones	4.498.752
EPRA NNAV por acción	99,81

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

EPRA YIELDS	Importe en euros
	2020
Inversiones inmobiliarias (valor de mercado)	1.794.705.000
Menos activos bajo remodelación	-
Inversiones inmobiliarias completadas	1.794.705.000
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	55.660.909
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	1.850.365.909
Anualidad de rentas cobradas de la inversión inmobiliaria	104.960.053
Gastos operativos no recuperables asociados a inversiones inmobiliarias	135.830
Renta neta anual (A)	104.824.223
Bonificaciones o carencias	-
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (c)	104.824.223
EPRA NIY (A/B)	5,67%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	5,67%

VACANCY RATE	Importe en euros
	2020
ERV oficinas vacías	631.203
Total ERV (*)	105.591.256
EPRA Vacancy rate	0,60%

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

EPRA COST RATIOS	Importe en euros
	2020
Incluye:	
i) Gastos operativos/administrativos de acuerdo a IFRS	6.293.192
iii) Gastos de gestión	-
viii) Gastos de CCPP e IBIS recuperados	4.740.510
EPRA COSTS (incl. Costes sucursales vacías)	1.552.682
(ix) Coste sucursales vacías	(135.830)
EPRA COSTS (Excl. Costes sucursales vacías)	1.883.128
Ingreso bruto renta (*)	104.960.053
EPRA Ratio de coste (incl. Costes locales vacíos)	1,48%
EPRA Ratio de coste (excl. Costes locales vacíos)	1,35%

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 con fecha 22 de abril de 2021, y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 67.

Madrid, a 22 de abril de 2021



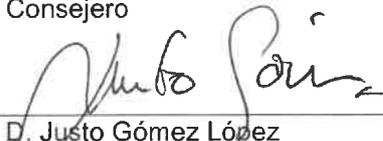
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero



D. Jonathan Kendall
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero

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



Índice

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

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

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

La Sociedad cambió su domicilio social al Paseo de la Castellana 200, 9ª planta, Madrid mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, bajo el número 4.387 de su protocolo e inscrita el 18 de diciembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, inscripción 52ª de la hoja social.

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

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el BME Growth de BME MTF Equity, segmento SOCIMIs, desde el 9 de marzo de 2015.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

La Sociedad no tiene ninguna sociedad dependiente. Su actividad se limita a la gestión de los 680 inmuebles de los que es propietaria y que se hallan arrendados en su gran mayoría a Banco Santander, S.A. (“Banco Santander”).

La Sociedad cuenta en la actualidad con dos empleados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

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

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

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

- D. Carlos Martínez de Campos y Carulla– Presidente.
- D. Simon Blaxland –Consejero Delegado.

- D. Justo Gómez López–Consejero.
- D. Jonathan Kendall–Consejero.

La Sociedad gestiona internamente la llevanza de los libros diarios, así como de la preparación del paquete de “Reporting” trimestral que la Sociedad prepara en cumplimiento de las obligaciones asumidas bajo los contratos de financiación vigentes.

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

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada en relación con el primer semestre del ejercicio y una auditoría completa una vez cerrado el ejercicio por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, Grant Thornton, S.L.P., (“**GT**”).

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

3. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

Los administradores consideran que el entorno de control de URO es adecuado y adaptado al tamaño y a la actividad de la Sociedad.

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

Realización de presupuestos:

El equipo directivo de URO prepara un presupuesto anual en noviembre de cada año.

El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos confeccionado por el Asset Manager y revisado por el Consejero Delegado según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- Un presupuesto de gastos de los inmuebles confeccionado por el Asset Manager y revisado por el Consejero Delegado.
- Un presupuesto de gastos generales (incluyendo, entre otros, auditoría, contabilidad, coste financiero, etc.) confeccionado por el Asset Manager y revisado por el Consejero Delegado.
- Proyecciones sobre potenciales alquileres y ventas elaboradas por el Asset Manager y revisadas por el Consejero Delegado.

Controles internos:

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

Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

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

-Partidas a cobrar:

Las rentas de los arrendamientos se facturan trimestralmente al Banco Santander (como arrendatario). Alrededor del día 15 del mes anterior al trimestre en cuestión, el Asset Manager envía al Consejero Delegado la facturación propuesta para su aprobación y tras revisarlo se le envían las facturas al Banco Santander.

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

-Revisión anual de valoraciones:

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

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

URO realiza trimestralmente un paquete de Reporting. Dicho paquete de Reporting se compone de información financiera confeccionada por el Asset Manager y revisada por el Consejero Delegado y los asesores financieros de URO.

-Seguimiento de cumplimiento de ratios financieros:

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

-Revisión de los Estados Financieros:

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

Adicionalmente y antes de enviárselos a los miembros del Consejo de Administración, los estados financieros son revisados por los auditores, los cuales proponen sus sugerencias, que son debatidas entre el Asset Manager y el Consejero Delegado para su inclusión. Dichas cuentas son posteriormente revisadas por la Comisión de Auditoría y finalmente aprobadas, en su caso, por el Consejo de Administración.

Reglamento de Conducta:

URO ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores. El objeto de dicho Reglamento es fijar las reglas para la gestión y control de la información privilegiada, la comunicación transparente de la información relevante, la realización de operaciones de autocartera y la detección y tratamiento de los conflictos de interés, imponiendo ciertas obligaciones, limitaciones y prohibiciones a las personas sujetas, todo ello con el fin de tutelar los intereses de los inversores en los valores de la Sociedad y prevenir y evitar cualquier situación de abuso, sin perjuicio de fomentar y facilitar la participación de sus administradores y empleados en el capital de la Sociedad dentro del más estricto respeto a la legalidad vigente.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados

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

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

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley SOCIMI, lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación.

Riesgos operativos

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

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

A 31 de diciembre de 2020 no ha habido ningún retraso y no hay ningún pago pendiente por parte del Banco Santander. La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago del mismo.

5. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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

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

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

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

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