

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 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 segmento BME Growth (“**BME**”) sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, hace pública

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad a continuación hace públicos los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2021, junto con el informe de revisión limitada de dicho estados financieros intermedios emitido por los auditores de la Sociedad.

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

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

Lo que se comunica a los efectos oportunos, en el lugar y fecha indicados a continuación.

Madrid, 7 de octubre de 2021.

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

URO Property Holdings SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2021, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las notas explicativas 1 y 2.2 adjuntas en la que se detalla que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 991.797 miles de euros a 30 de junio de 2021 derivado de la clasificación en el corto plazo del total del importe la deuda financiera externa pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. 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 desde el 1 de enero de 2021, por decisión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2020. 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 formular los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente en la nota explicativa 1 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 al 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 en la mencionada fecha y, en consecuencia, han considerado conveniente registrar un gasto por impuesto sobre sociedades por importe de 4.328 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Tal como se explica en la nota explicativa 11 adjunta, el 30 de julio de 2021, la Sociedad presentó alegaciones contra las actas firmadas en disconformidad el 1 de julio de 2021 en relación con las actuaciones inspectoras iniciadas el 12 de julio de 2019, encontrándose a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios a la espera de recibir los acuerdos de liquidación definitivos. Como consecuencia de las diferentes actuaciones de la inspección, ésta ha levantado actas por importe total de aproximadamente 17 millones de euros (incluido los intereses de demora). La intención de los administradores es la de recurrir ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) ya que consideran, juntamente con sus asesores fiscales que los argumentos utilizados por la inspección para el levantamiento de dichas actas es probable que sea anulada en ulteriores instancias.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

6 de octubre de 2021



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2021**

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance intermedio al 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	30.06.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		1.421.386.032	1.431.486.829
Inversiones inmobiliarias	5	1.409.601.487	1.419.582.677
Inversiones financieras a largo plazo	7	11.784.545	11.904.152
Otros activos financieros		11.784.545	11.904.152
ACTIVO CORRIENTE		98.094.614	92.896.439
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		102.129	124.463
Clientes por ventas y prestación de servicios		5.445	2.420
Deudores varios	7	96.684	115.668
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	-	6.375
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	8	97.992.485	92.771.976
Tesorería		97.992.485	92.771.976
TOTAL ACTIVO		1.519.480.646	1.524.383.268

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Balance intermedio al 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	30.06.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		168.773.858	172.207.146
FONDOS PROPIOS		168.773.858	172.207.146
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	239.251.146
Legal y estatutarias		1.799.501	1.799.501
Voluntarias		237.451.645	237.451.645
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 periodo/ejercicio		5.814.108	9.247.396
PASIVO NO CORRIENTE		260.814.652	240.986.693
Deudas a largo plazo	10	13.275.224	13.346.285
Otros pasivos financieros		13.275.224	13.346.285
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10 y 15	223.073.499	205.602.432
Periodificaciones a largo plazo	13	24.465.928	22.037.976
PASIVO CORRIENTE		1.089.892.135	1.111.189.429
Deudas a corto plazo	10	1.058.639.128	1.084.933.462
Otros pasivos financieros		1.058.639.128	1.084.933.462
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 y 15	9.247.396	7.941.394
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		13.936.573	9.627.057
Acreeedores varios	10	95.658	92.289
Pasivos por impuesto corriente	11	13.838.526	9.426.942
Otras deudas con Administraciones Públicas	11	2.389	107.826
Periodificaciones	13	8.069.038	8.687.516
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.519.480.645	1.524.383.268

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

A

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresada en euros)**

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	30.06.2021	30.06.2020
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	52.362.873	53.064.039
Prestaciones de servicios		52.362.873	53.064.039
Otros ingresos de explotación		-	2.394
Ingresos accesorios y de gestión corriente		-	2.394
Gastos de personal		(300.247)	(211.957)
Sueldos, salarios y asimilados		(285.293)	(198.013)
Cargas sociales	12.2	(14.954)	(13.944)
Otros gastos de explotación	12.3	(3.023.166)	(3.280.132)
Servicios exteriores		(2.995.570)	(3.260.757)
Tributos		(27.596)	(19.375)
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización de las inversiones inmobiliarias	5	(8.981.846)	(9.013.149)
Deterioro y resultado por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias		110.655	(26.140)
Resultados por enajenaciones y otras	5	110.655	(26.140)
Otros resultados			-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		40.168.270	40.535.055
Ingresos financieros		-	3
Gastos financieros	12.4	(30.026.552)	(30.013.046)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.529.673)	(8.721.216)
Por deudas con terceros		(20.496.880)	(21.291.830)
RESULTADO FINANCIERO		(30.026.552)	(30.013.043)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.141.718	10.522.012
Impuesto sobre beneficios	11	(4.327.610)	-
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	9	5.814.108	10.522.012

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

A

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente a los períodos de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	Notas	30.06.2021	30.06.2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		5.814.108	10.522.012
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		5.814.108	10.522.012

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

A

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

A) Estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al períodos de seis meses terminado el 30 de junio de 2021

	Capital escriturado (Nota 9.1)	Prima de asunción (Nota 9.1)	Reservas (Nota 9.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 9.1)	Otras aportaciones de socios (Nota 9.1)	(Dividendo activo a cuenta)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2020	8.997.504	417.179.285	235.661.050	(508.367.733)	5.899.547	-	178.650.201
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	10.522.012
Operaciones con accionistas:							-
- Distribución de dividendos	-	-	3.590.096	-	-	-	(15.690.452)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2020	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	-	173.481.761
Total ingresos y gastos reconocidos							(1.274.616)
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	-	172.207.145
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	5.814.108
Operaciones con accionistas:							-
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(9.247.396)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2021	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	-	168.773.858

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
(Expresado en euros)

	Nota	30.06.2021	30.06.2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	9	5.814.108	10.522.012
2. Ajustes del resultado:		38.897.743	39.052.335
a) Amortización de las inversiones inmobiliarias	5.1	8.981.846	9.013.149
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias		(110.655)	26.140
g) Gastos financieros	12.4	30.026.552	30.013.046
3. Cambios en el capital corriente:		6.260.930	2.009.927
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		22.334	66.259
c) Otros activos y pasivos corrientes		(618.478)	12.007
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		4.309.515	(114.102)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		2.547.559	2.045.763
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(18.629.074)	(14.024.150)
a) Pagos de intereses		(18.629.074)	(14.024.150)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		32.343.707	37.560.124
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
7. Cobros por desinversiones:		1.229.607	213.941
a) Inversiones inmobiliarias		1.110.000	150.000
e) Otros activos financieros	7.1	119.607	63.941
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.229.607	213.941
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(28.352.805)	(31.794.400)
b) Devolución y amortización de:			
4. Otros pasivos financieros		(28.352.805)	(31.794.400)
11. Pago por dividendos			-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(28.352.805)	(31.794.400)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		5.220.509	5.979.665
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	8	92.771.976	94.882.941
Efectivo y equivalentes al final del periodo	8	97.992.485	100.862.604

Las notas de la 1 a la 17 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021
(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, 21,8,1 y 3 oficinas en los años 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y primer semestre 2021, 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 30 de junio de 2021 la Sociedad cuenta bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias un total de 677 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.à r.l. (en adelante "**Ziloti Holding**") con un 85% con domicilio en Luxemburgo y Banco Santander con un 15% con domicilio en España.

Con fecha 27 de octubre de 2014 la Sociedad cambió su denominación social de Samos Servicios y Gestiones, S.L. Sociedad Unipersonal a la actual. Con fecha 23 de diciembre de 2014 la Sociedad se transformó en Sociedad Anónima.

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

El 22 de julio de 2020 la Sociedad fue informada por Banco Santander, por aquel entonces 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.

El 16 de septiembre de 2020 Banco Santander formalizó la compraventa de 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 30 de junio de 2021, Banco Santander tiene una participación del 99,99% del capital sociedad de la Sociedad.

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 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.

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.

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").

El 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 identificado los posibles siguientes riesgos para su negocio:

- Riesgo operacional y de negocio: A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios 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 a personas en situación de vulnerabilidad.
- Riesgo de Liquidez: La Sociedad cuenta en la actualidad con aproximadamente 47,24 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 en la cuenta de resultados del periodo de 6 meses terminado al 30 de junio 2021.

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"). A 30 de junio de 2021 y a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, dicho requisito no está siendo cumplido, como tampoco fue cumplido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

El arrendamiento con Banco Santander supuso durante el ejercicio 2020 más del 99% de las rentas de la Sociedad y, a partir de la formalización de la operación, Banco Santander pasó a controlar la Sociedad, pudiéndose contravenir lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI en el caso de que dicha situación no sea subsanada en el período establecido por la legislación actual.

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, hasta el 31 de diciembre de 2021 (incluido).

Los administradores de la Sociedad han analizado la situación y han considerado que es probable que dicho incumplimiento no sea remediado en el plazo previsto y en consecuencia, tanto en el ejercicio 2020 como en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, han incluido una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros y 4.327.610 euros respectivamente.

Requerimiento de cotización y difusión de la acción

En cuanto a los requerimientos de cotización en el BME Growth, la Sociedad firmó un contrato de liquidez de fecha 24 de noviembre de 2020 con Renta 4 para asegurarse que cumplía 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 pasó a ser, desde el 1 de enero de 2021 (ver nota 18), miembro registrado del grupo IVA de su accionista mayoritario, Banco Santander.

Dicha integración supuso a la fecha de formulación de las cuentas anuales cerradas el 31 de diciembre de 2020 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 las presentes notas explicativas), pasando a considerarse a efectos contables la totalidad del importe adeudado como exigible y, por tanto, se procedió 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. Dicha situación se mantiene al 30 de junio de 2021 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, presentando un fondo de maniobra negativo por importe de 991.797.521 euros.

El Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios con el objeto de solicitar la amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") si bien 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 30 de junio de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de 991.797.522 euros (negativo por importe de 1.018.292.990 euros a 31 de diciembre de 2020), los administradores de la Sociedad han decidido formular los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo, todos ellos del período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses nado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

El Consejo de Administración de la Sociedad formuló con fecha del 22 de abril de 2021 las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 en el que se incluía una propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 (9.247.396 euros) para someterlo a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Esta propuesta de distribución del resultado proponía el reparto íntegro del resultado del ejercicio 2020 a dividendos. Posteriormente, las cuentas anuales fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2021 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 pasó 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 los presentes estados financieros intermedios 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 procedió 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. Dicha situación se mantiene al 30 de junio de 2021 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, presentado un fondo de maniobra negativo por importe de -991.797.521 euros.

El Emisor y el Agente de Garantías ("*Borrower Security Trustee*") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, con el objeto de solicitar 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 a 30 de junio de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de -991.797.522 euros (negativo por importe de -1.018.292.990 euros a 31 de diciembre de 2020), los administradores de la Sociedad han decidido formular los presentes estados financieros intermedios al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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 los seis primeros meses del ejercicio 2021 se ha producido una reversión de deterioro por importe de 1.852.722 euros por las tres sucursales vendidas, las cuales han generado un beneficio neto por importe de 110.655 euros. Durante el ejercicio 2020 se registró un deterioro de 6.093.580 euros, así como una reversión del deterioro de 5.430.518 euros registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 2020 el Banco Santander no ejerció su opción de terminación anticipada respecto de algunos activos de la cartera "Green" para noviembre de 2021.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no se han comunicado nuevas resoluciones anticipadas del contrato.

Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudiera impactar significativamente el valor de las sucursales a 30 de junio de 2021, por lo que no ha solicitado una nueva valoración independiente a dicha fecha.

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.

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 período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 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 las presentes notas explicativas, 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 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 consideraron los posibles impactos de la operación descrita anteriormente desde el punto de vista del incumplimiento 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 Régimen SOCIMI.

Dado que el arrendamiento con Banco Santander supuso durante el ejercicio 2020 más del 99% de las rentas de la Sociedad (99,9% en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021) 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 todo 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 por lo que se ha procedido a registrar una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros al 31 de diciembre de 2020 y 4.327.610 euros en el primer semestre de 2021.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, las correspondientes al periodo anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios son los siguientes:

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, como es el caso de los arrendamientos de inmuebles, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor

Deterioro de Valor

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

A

consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las presentes notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos sea remota.

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 las presentes notas explicativas, existe el riesgo de que la Sociedad pierda su estatus 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 de no subsanarse la situación al 31 de diciembre de 2021.

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 consideran que es probable que dicho incumplimiento no sea remediado en el plazo previsto por la legislación por lo que procedieron a registrar una provisión por gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 9.426.942 euros a cierre del ejercicio 2020 y 4.327.610 euros en el primer semestre de 2021.

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 (ver nota 13).

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.

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Inversiones financieras a largo plazo	11.784.545	11.904.152
Otros créditos con las administraciones públicas	-	6.375
Deudores comerciales	96.684	115.668
Clientes por ventas y prestación de servicios	5.445	2.240
Depósitos y fianzas	-	-
	11.886.674	12.028.615

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 30 de junio de 2021 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 de este.

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 11.784.545 euros (11.904.152 euros a 31 de diciembre de 2020) 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.

A

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 supuso a la fecha de formulación de las cuentas anuales de 2020 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 procedió a reclasificar la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2020, por importe de 1.084.933.462 euros, bajo el pasivo corriente. Dicha situación se mantiene al 30 de junio de 2021 y a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, presenta un fondo de maniobra negativo por importe de -991.797.521 euros.

El Emisor y el Agente de Garantías ("Borrower Security Trustee") del Contrato de Préstamo no han adoptado ninguna medida a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, con el objeto de solicitar a amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, si bien 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 30 de junio de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de 991.797.522 euros (negativo por importe de -1.018.292.990 euros a 31 de diciembre de 2020), los administradores de la Sociedad han decidido formular los presentes estados financieros intermedios al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería de un período de 12 meses desde el 30 junio de 2021 (en millones de euros).

<u>Caja al 30 de junio de 2021</u>	<u>97,99</u>
Cobros netos por ingresos operativos	103,85
Pagos por intereses de préstamo de Silverback	-36,11
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo de Silverback	-56,31
Pagos por intereses del préstamo de accionistas	-19,06
Pago de dividendos o dividendos e Impuesto de sociedades	-18,67
Depósito para interponer reclamación en el TEAC	-16,74
Otros pagos (abogados, personal...)	-2,55
<u>Caja al 30 de junio de 2022</u>	<u>52,39</u>

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 459 activos y se ha realizado una permuta en el que se han traspasado 26 oficinas habiéndose recibido 10 oficinas, siendo el total de sucursales a 30 de junio de 2020 de 677. Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad ha vendido 3 sucursales obteniendo un beneficio neto por importe de 110 miles de euros.

Dentro de las garantías del 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 38 sucursales no se encuentran pignorados ni las propias sucursales hipotecadas.

Actualmente, no existe ningún bien totalmente amortizado.

5.1 Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio 2020, han sido los siguientes (en euros):

30 de junio de 2021

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	877.322.833	-	(2.132.625)	875.190.209
Construcciones	808.226.718	-	(878.626)	807.348.092
	1.685.549.551	-	3.011.251)	1.682.538.301
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(234.814.473)	(8.981.846)	159.184	(243.637.136)
<u>Deterioro</u>				
Inversiones inmobiliarias	(31.152.401)	-	1.852.722	(29.299.679)
Valor neto contable	1.419.582.677	(8.981.846)	(999.345)	1.409.601.487

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	(216.895.572)	(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			1.419.582.677

Durante el primer semestre del ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a la venta de 3 locales dándose de baja un coste de 3.011.251 euros, una amortización acumulada de 159.184 euros y un deterioro acumulado de 1.852.722 euros que ha generado un beneficio por importe de 110.655 euros que han sido registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia al 30 de junio de 2021.

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 30 de junio de 2021, 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, 1 sucursal durante 2020 y 3 sucursales en los seis primeros meses de 2021, 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, al 30 de junio de 2021 cuenta con 677 locales, de los cuales 6 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 períodos. 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 de cada año con la variación porcentual del IPC europeo (HICP excl. tabaco) de septiembre a septiembre. La última variación en noviembre 2020 fue

A

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 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Euros	30.06.2021	31.12.2020
Hasta un año	103.262.659	103.906.100
Entre uno y cinco años	408.150.918	410.631.001
Más de cinco años	1.453.839.375	1.550.603.780
Total	1.965.252.953	2.065.140.881

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 ejercerlo el inmueble será adquirido por el precio de mercado del momento en el que se ejecuta dicha opción.

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad tiene arrendada su oficina en el Paseo de la Castellana 200 (Madrid) desde el 1 de noviembre de 2018. El contrato actualmente en vigor vence en enero de 2022, cuando la Sociedad tendrá la posibilidad de negociar un nuevo contrato en condiciones de mercado.

El importe de la renta, incluidos los gastos asciende a 3.563 euros mensuales más IVA.

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Euros	30.06.2021	31.12.2020
Hasta un año	24.941	45.000
Entre uno y cinco años	-	-
	42.756	45.000

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Activos financieros no corrientes	11.784.545	11.904.152
Activos financieros a coste amortizado	11.784.545	11.904.152
Otros activos financieros (Fianzas)	11.784.545	11.904.152
Instrumentos financieros derivados	0	0
Activos financieros corrientes	102.129	118.088
Activos financieros a coste amortizado	102.129	118.088
Otros activos financieros		0
Clientes por ventas y prestación de servicios	102.129	118.088
Total	11.886.674	12.022.240

Fianzas

Tal y como se dispone en la Nota 3.5, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamientos (Nota 5) con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos. Los movimientos producidos durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 se corresponden a la entrega y recepción de las fianzas asociadas a las sucursales traspasadas durante el ejercicio 2020 y alquiladas durante el ejercicio 2021.

30 de junio de 2021

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	11.904.152	27.360	(146.967)	11.784.545

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

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A

A 30 de junio de 2021, la Sociedad mantiene provisiones de fondos por importe de 86.410 euros (112.716 euros a 31 de diciembre de 2020) 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".

7.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	Junio 2022	Junio 2023	Junio 2024	Junio 2025	Junio 2026	Años posteriores	Total
Deudores varios	102.129	-	-	-	-	-	102.129
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	11.784.545	11.784.545
	102.129	-	-	-	-	11.784.545	11.879.353

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:

	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	Total
Deudores varios	118.088	-	-	-	-	-	118.088
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	11.904.152	11.904.152
	118.088	-	-	-	-	11.904.152	12.022.240

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas corrientes a la vista	97.992.485	92.771.976
	97.992.485	92.771.976

Existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 50.751.465 euros al 30 de junio de 2021 (50.740.904 euros al 31 de diciembre de 2020), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios (Nota 10).

9. PATRIMONIO NETO

9.1 Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

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

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

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.

A 30 de junio de 2021, el capital social asciende a 8.997.504 euros (8.997.504 euros a 31 de diciembre de 2020) 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.

Al 30 de junio de 2021 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		9.996.752	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 30 de junio de 2021, el capital social asciende a 8.997.504 euros cumpliendo con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar dicho régimen fiscal especial.

b) Prima de emisión

La prima de emisión asciende a 30 de junio de 2021 a 417.179.285 euros (417.179.285 euros a 31 de diciembre de 2020), habiéndose generado durante los ejercicios 2010, 2012, 2014, 2015 y 2016.

c) Dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad formuló con fecha del 22 de abril de 2021 las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 en el que se incluía una propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020 (9.247.396 euros) para someterlo a la aprobación de la Junta General de Accionistas. Esta propuesta de distribución del resultado proponía el reparto íntegro

A

del resultado del ejercicio 2020 a dividendos (ver nota 17). Posteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el 28 de junio de 2021 aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2020:

	2020
Base de reparto	
Pérdidas y Ganancias	9.247.396
Aplicación	
A Dividendos	9.247.396

El dividendo ha sido pagado el 8 de julio de 2021 (ver nota 17).

d) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

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

	30.06.2021	31.12.2020
Reserva Legal	1.799.501	1.799.501
Reservas Voluntarias	237.451.645	237.451.645
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	(508.367.733)
	(269.116.587)	(269.116.587)

e) Otras aportaciones de socios

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

9.2 Patrimonio Neto – Aplicación y Distribución de resultados

a) Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

b) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su 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 del Régimen SOCIMI, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución de:

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

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

30 de junio de 2021

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	13.275.224	13.275.224
Deudas con empresas de grupo	223.073.499	223.073.499
	236.348.723	236.348.723
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.058.734.786	1.058.734.786
Deudas con empresas de grupo	9.247.396	9.247.396
	1.067.982.182	1.067.982.182
Total	1.304.330.905	1.304.330.905

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 de grupo	205.602.432	205.602.432
	218.948.717	218.948.717
Pasivos financieros a corto plazo		
Débitos y partidas a pagar	1.085.025.751	1.085.025.751
Deudas con empresas de grupo	7.941.394	7.941.394
	1.092.967.145	1.092.967.145
Total	1.311.915.862	1.311.915.862

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

	30.06.2021	31.12.2020
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con terceros (nota 10.3)		-
Fianzas recibidas (nota 10.4)	13.275.224	13.346.285
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	223.073.499	205.602.432
	236.348.723	218.948.717
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con terceros (nota 10.3)	1.068.012.518	1.084.933.462
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	209.766	7.941.394
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	95.658	92.289
	1.068.317.942	1.092.967.144
Total	1.304.666.665	1.311.915.861

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.

8

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 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	jun-22	jun-23	jun-24	Jun-25	Jun-26	Años posteriores	Total
Deudas con terceros	60.782.167	59.551.042	60.952.003	62.336.663	63.985.628	751.031.625	1.058.639.128
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.275.224	13.275.224
Deudas con E.G.	-	-	-	-	-	223.073.499	223.073.499
Dividendo pendiente de pago	9.247.396	-	-	-	-	-	9.247.396
Acreedores comerciales y otras	95.658	-	-	-	-	-	95.658
Total	70.125.221	59.551.042	60.952.003	62.336.663	63.985.628	987.380.348	1.304.330.905

A 31 de diciembre de 2020, los vencimientos de los pasivos financieros eran 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	1.084.933.462
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.346.285	13.346.285
Deudas con E.G.	7.941.394	-	-	-	-	205.602.432	213.543.826
Acreedores comerciales y otras	92.289	-	-	-	-	-	92.289
Total	62.856.605	58.875.299	60.251.994	61.646.271	63.113.126	1.005.143.017	1.311.915.862

10.3 Deudas con terceros

Con fecha 5 de junio de 2015, la sociedad Silverback Finance Limited procedió a firmar un contrato de préstamo con la Sociedad por un importe nominal 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:

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

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

Dentro de las garantías del préstamo, la totalidad de los ingresos de 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 38 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 30 de junio de 2021 el nominal del préstamo asciende a 1.080.127.550 euros (1.107.881.561 euros a 31 de diciembre de 2020) que incluyen gastos de formalización de deuda por importe de 36.974.121 euros, siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 30 de junio de 2021 de 1.058.760.396 euros (1.084.903.912 euros a 31 de diciembre de 2020), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 4.094.995 euros (4.191.659 euros a 31 de diciembre de 2020).

Tal y como se ha comentado en notas anteriores, la integración de la Sociedad en el grupo IVA del Banco Santander supuso a la fecha de formulación de las cuentas anuales 2020 y a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, 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 procedió a reclasificar la totalidad de la deuda pendiente, 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 los presentes estados financieros intermedios, con el objeto de solicitar la amortización anticipada del Contrato de Préstamo como consecuencia del Supuesto de Incumplimiento, pero el Agente de Garantías (“Borrower Security Trustee”) si bien 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 30 de junio de 2021, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 13.275.224 euros (13.346.285 euros a 31 de diciembre de 2020).

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 S.A. y Banco Santander, S.A. formalizaron mediante contrato con efectos 31 de julio de 2018 la modificación de dicho préstamo. Con el fin de evitar la volatilidad en la cuenta de resultados que pueda provocar cualquier cambio 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 22 de mayo de 2018 se aprobó el pago de los intereses devengados por importe de 22.579.000 euros, que se hizo efectivo el 31 de julio de 2018.

El 16 de septiembre de 2020 Banco Santander formalizó la compraventa de 84,66% de las acciones de la Sociedad y del 85% del préstamo de accionistas pasando a ser propietario del 100% de dicho préstamo.

A 30 de junio de 2021, la deuda asciende a 223.073.499 euros (213.543.826 euros a 31 de diciembre de 2020), habiéndose generado intereses durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, por importe de 9.529.673 euros (18.116.145 euros a 31 de diciembre de 2020). Con fecha de 13 de julio de 2021, se aprobó la capitalización de los intereses devengados. Adicionalmente, se encuentra registrado en el corto plazo un dividendo a pagar por importe de 9.247.396 euros (ver Nota 9).

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	30 de junio de 2021	31 de diciembre de 2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
IVA a compensar - Foral	-	6.375
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
IVA a pagar – Central	-	-
IGIC a pagar	75.846	78.692
IPSI a pagar	896	910
Retenciones IRPF a pagar	7.232	25.440
Seguridad Social	2.389	2.784
	86.363	107.826

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

11.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Durante el ejercicio 2012, se aprueba mediante Real Decreto Ley 12/2012 de 30 de marzo, la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros. La mencionada medida regula la no deducibilidad de los gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo cuando el destino de los fondos haya sido:

- ✓ La adquisición a otras empresas del grupo de participaciones en cualquier tipo de entidad.
- ✓ La realización de aportaciones en el capital o fondos propios de otras entidades del grupo.
- ✓ La no deducibilidad de los Gastos Financieros Netos que, excediendo de un millón de euros, superen el 30% del Beneficio Operativo.

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

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.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio 2020 se presenta a continuación:

30 de junio de 2021:

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período antes de Impuestos			10.141.718
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias	15.406.727	(2.430.573)	12.976.154
Base imponible (resultado fiscal)			23.117.872

Ejercicio 2020:

	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			18.674.338
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias	32.201.514	598.824	31.602.689

Los aumentos de las diferencias temporales del ejercicio 2020 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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 0,57 millones de euros y a la reversión del deterioro no fiscalmente deducible de las sucursales vendidas en el primer semestre 2021 de 1,8 millones de euros.

Como consecuencia de su opción por el régimen SOCIMI con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2013, procedió a la cancelación en su totalidad de los impuestos diferidos de activo y pasivo, que atendiendo a su plan de negocio no se iba a poder utilizar, si bien, debido a que los planes de negocio utilizados por la Sociedad se basan fundamentalmente en estimaciones complejas futuras derivadas en gran parte del contrato de arrendamiento y de las evoluciones fiscales de las opciones realizadas por la Sociedad, se revisarán y actualizarán anualmente.

Las bases imponibles negativas, tras la presentación del impuesto de sociedades por la venta del portfolio Yellow, que la Sociedad podría compensarse en el futuro ascienden a 379.638.963 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.

El 30 de julio de 2021, la Sociedad presentó alegaciones contra las actas firmadas en disconformidad el 1 de julio de 2021, encontrándose a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios a la espera de recibir los acuerdos de liquidación definitivos.

Como consecuencia de las diferentes actuaciones de la inspección, ésta ha levantado actas por importe total de 16,74 millones de euros (incluido los intereses de demora en la fecha de información si bien estos deberán ser actualizados a la fecha en la que se dicte el acuerdo de liquidación). La intención de los administradores es la de recurrir ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) dichas actas una vez formalizadas y por lo tanto procederá a consignar la cantidad anteriormente mencionada en concepto de depósito.

Los administradores de la Sociedad en línea con el asesoramiento recibido de sus asesores fiscales, consideran que los argumentos utilizados por la inspección para el levantamiento de dichas actas es probable que sean anulados en ulteriores instancias. La probabilidad de anulación es mayor en la vía contencioso-administrativa con respecto a la económico-administrativa, aunque no puede descartarse tampoco que el criterio del TEAC sea favorable a los intereses de la Sociedad, ya que consideran que existen elementos suficientes para que los argumentos utilizados por la inspección no sean considerados y por lo tanto no tengan que hacer frente a dichos importes, si bien son conscientes que este procedimiento puede durar varios años.

En consecuencia, no se ha procedido a dotar provisión alguna por dichos conceptos en los presentes estados financieros intermedios, si bien proceden a la información de estos hechos en las presentes notas explicativas.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Euros	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (nota 5)	49.992.618	50.546.239
Refacturación de cargas	2.370.255	2.517.800
	52.362.873	53.064.039

Dentro del epígrafe del importe neto de la cifra de negocios se incluye el efecto de la linealización de las rentas que minorra el ingreso en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 por importe de 2.427.852 euros (a 30 de junio de 2020 en 1.981.822 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	30.06.2021	30.06.2020
Seguridad social	14.954	13.944
	14.954	13.944

12.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	30.06.2021	30.06.2020
Arrendamientos y cánones	27.311	20.087
Mantenimiento	4.952	13.928
Servicios profesionales independientes	429.248	587.891
Primas de seguros	15.811	15.214
Servicios bancarios	93.199	1.869
Suministros	58	-
Otros servicios	2.424.991	2.621.731
Otros tributos	27.596	19.376
	3.023.165	3.280.096

12.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.2021	30.06.2020
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 10.4 y 15)	9.529.673	8.721.216
Intereses por deudas a terceros	20.496.880	21.291.830
- Intereses préstamo Silverback (Nota 10.3)	20.496.880	21.291.830
	30.026.552	30.013.046

13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

Periodificaciones a largo plazo

Debido a que los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow", la Sociedad ha registrado el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo", cuyo efecto acumulado a 30 de junio de 2021 minora los ingresos por arrendamiento en 24.465.928 euros (22.037.976 euros a 31 de diciembre de 2020).

Periodificaciones a corto plazo

La Sociedad tiene contabilizados a corto plazo unos ingresos anticipados por 8.069.038 euros al 30 de junio de 2021 (8.687.516 euros al 31 de diciembre de 2020) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de mayo de 2021 hasta el 31 de julio de 2021. Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020 es la siguiente:

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

Ziloti Holding fue la entidad dominante directa hasta la fecha de formalización de la compra de las acciones por parte del Banco Santander tal y como se describe en la nota 1 de las presentes notas explicativas.

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

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

A

30.06.2021	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Préstamos a largo plazo	(223.073.499)	-
Dividendo a pagar	(9.247.396)	-

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)	-

Las transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020 son las siguientes:

2021	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos financieros	9.529.673	-

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

15. OTRA INFORMACIÓN

15.1 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2021 y 2020.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020.

15.2 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 los presentes estados financieros intermedios, 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.

Por otro lado, 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 SOCIMI, 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.

16. 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.

A 30 de junio 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.

A 30 de junio de 2020 las reservas procedentes de ejercicios en los que se ha aplicado el régimen fiscal establecido por la ley son 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 acordado el 24 de junio de 2020.
 - Ejercicio 2020: El resultado fue de 9.247.396 euros de los cuales, el 100% fue distribuido. Dicha distribución fue acordada el 28 de junio de 2021.
- 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 30 de junio de 2020 es titular de 677 sucursales con un precio de adquisición de 1.686.576.051 euros, siendo el valor neto contable de 1.430.340.233 euros. Ver Anexo I y nota 5 de los presentes estados financieros intermedios.
- 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 notas explicativas, 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.

A 30 de junio de 2020 no existen reservas procedentes de ejercicios en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal de la Ley SOCIMI que se hayan dispuesto en el periodo impositivo.

17. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 8 de julio de 2021 la Sociedad ha efectuado el pago del dividendo que estaba pendiente de pago (ver nota 9) por importe de 9.292.864 euros (ver nota 9).

En relación las actuaciones de comprobación e investigación iniciadas por la AEAT el 12 de julio de 2019 (ver nota 11.1). La AEAT levantó actas por importe total de 16,74 millones de euros. El 1 de julio de 2021 la Sociedad ha firmado dichas actas en disconformidad y el 30 de julio de 2021 ha presentado alegaciones contra las mismas, encontrándose a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios a la espera de recibir los acuerdos de liquidación definitivos.

La intención de los administradores es la de recurrir ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) dichas actas una vez formalizadas y por lo tanto consignar la cantidad anteriormente mencionada en concepto de depósito.

Los administradores de la Sociedad en línea con el asesoramiento recibido de sus asesores fiscales, consideran que los argumentos utilizados por la inspección para el levantamiento de dichas actas es probable que sean anulados en ulteriores instancias. La probabilidad de anulación es mayor en la vía contencioso-administrativa con respecto a la económico-administrativa, aunque no puede descartarse tampoco que el criterio del TEAC sea favorable a los intereses de la Sociedad, ya que consideran que existen elementos suficientes para que los argumentos utilizados por la inspección no sean considerados y por lo tanto no tengan que hacer frente a dichos importes, si bien son conscientes que este procedimiento puede durar varios años.

En consecuencia, no se ha procedido a dotar provisión alguna por dichos conceptos en los presentes estados financieros intermedios, si bien proceden a la información de estos hechos en las presentes notas explicativas.

Asimismo, con posterioridad al 30 de junio de 2021 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.

Adicionalmente a los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores, con posterioridad al 30 de junio de 2021 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se ha producido ningún hecho relevante que pudiera tener un impacto significativo en estos.

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

Nº	REFERENCIA	MUNICIPIO	PROVINCIA	PORTFOLIO
		TOWN/CITY	PROVINCE	CARTERA
1	101058	ALMUÑECAR	GRANADA	Green
2	100541	SAMA DE LANGREO	ASTURIAS	Green
3	111933	SALDAÑA	PALENCIA	Green
4	111663	MEDINA DE RIOSECO	VALLADOLID	Green
5	110333	BARCELONA	BARCELONA	Green
6	110368	BARCELONA	BARCELONA	Green
7	110890	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
8	101125	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
9	110993	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
10	100852	MARTORELL	BARCELONA	Green
11	115295	MOLLET DEL VALLES	BARCELONA	Green
12	100765	ELCHE/ELX	ALICANTE	Green
13	100524	OLIVA	VALENCIA	Green
14	100387	O BARCO DE VALDEORRAS	OURENSE	Green
15	110253	MADRID	MADRID	Green
16	115128	FUENTE ALAMO DE MURCIA	MURCIA	Green
17	100905-101712-101713	VILLAFRANCA	NAVARRA	Green
18	112983	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
19	100834	HELLIN	ALBACETE	Green
20	110532	ONTENIENTE/ONTINYENT	VALENCIA	Green
21	113620	FERROL	A CORUÑA	Green
22	111511	MADRID	MADRID	Green
23	110224	MADRID	MADRID	Green
24	100825	ESPINARDO	MURCIA	Green
25	100593-112861	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
26	111508	MADRID	MADRID	Green
27	110096	ARRECIFE	LAS PALMAS	Blue
28	100247-101259	ARRECIFE	LAS PALMAS	Blue
29	100181	ARUCAS	LAS PALMAS	Blue
30	100189	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Blue
31	100670	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
32	111116	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
33	111118	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
34	111120	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
35	113616	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Green
36	100190-114697	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Blue
37	113516	PAJARA	LAS PALMAS	Green
38	113694	PAJARA	LAS PALMAS	Green
39	100389	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green
40	101030	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green

41	112174	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green
42	113292	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	Green
43	100364	SANTA MARIA DE GUIA DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	Blue
44	100300	TELDE	LAS PALMAS	Green
45	113480	YAIZA	LAS PALMAS	Green
46	100257	LA LAGUNA	S.C. DE TENERIFE	Blue
47	113108	LA LAGUNA	S.C. DE TENERIFE	Blue
48	100187	LOS LLANOS DE ARIDANE	S.C. DE TENERIFE	Blue
49	110686	PLAYA DE LAS AMERICAS	S.C. DE TENERIFE	Green
50	113476	PLAYA DE LAS AMERICAS	S.C. DE TENERIFE	Yellow
51	113524	PLAYA DE LAS AMERICAS	S.C. DE TENERIFE	Blue
52	113302-113303	PLAYA DE LOS CRISTIANOS	S.C. DE TENERIFE	Blue
53	100131	SANTA CRUZ DE LA PALMA	S.C. DE TENERIFE	Blue
54	100760	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Blue
55	112055	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Blue
56	112070	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Blue
57	112074	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Green
58	113555	SANTA CRUZ DE TENERIFE	S.C. DE TENERIFE	Green
59	100856-101832-101833	MELILLA	MELILLA	Blue
60	100133	ALMERIA	ALMERIA	Blue
61	110034-110036	ALMERIA	ALMERIA	Blue
62	115129	BERJA	ALMERIA	Green
63	101550	HUERCAL DE ALMERIA	ALMERIA	Green
64	101423	ALGECIRAS	CADIZ	Yellow
65	110004	ALGECIRAS	CADIZ	Green
66	110005	ALGECIRAS	CADIZ	Green
67	100375	CADIZ	CADIZ	Green
68	100810	CADIZ	CADIZ	Blue
69	110694	CADIZ	CADIZ	Green
70	113258	CADIZ	CADIZ	Green
71	113884	CHICLANA DE LA FRONTERA	CADIZ	Green
72	100175	EL PUERTO DE SANTA MARIA	CADIZ	Green
73	111049	JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	Blue
74	100878-102338	SAN FERNANDO	CADIZ	Green
75	100442	SAN ROQUE	CADIZ	Blue
76	112935	CABRA	CORDOBA	Green
77	100338	CORDOBA	CORDOBA	Green
78	100592	CORDOBA	CORDOBA	Green
79	110813	CORDOBA	CORDOBA	Green
80	100820-101355-101356-101357-101913	CORDOBA	CORDOBA	Blue
81	100848	LUCENA	CORDOBA	Green
82	101927	LUCENA	CORDOBA	Green

83	100101	GRANADA	GRANADA	Blue
84	100703	GRANADA	GRANADA	Green
85	100832	GRANADA	GRANADA	Green
86	110964	GRANADA	GRANADA	Green
87	100108	HUELVA	HUELVA	Blue
88	100173	ALCALA LA REAL	JAEN	Green
89	100185	ANDUJAR	JAEN	Green
90	100841	JAEN	JAEN	Blue
91	111288	JAEN	JAEN	Blue
92	100126	LINARES	JAEN	Blue
93	100178	UBEDA	JAEN	Green
94	101049	BENALMADENA	MALAGA	Blue
95	100642	ESTEPONA	MALAGA	Green
96	111162	FUENGIROLA	MALAGA	Blue
97	100949	MALAGA	MALAGA	Green
98	101188	MALAGA	MALAGA	Blue
99	111096	MALAGA	MALAGA	Green
100	111624	MALAGA	MALAGA	Blue
101	100440	MARBELLA	MALAGA	Blue
102	115173	MIJAS	MALAGA	Green
103	100379	TORREMOLINOS	MALAGA	Green
104	101129	VELEZ-MALAGA	MALAGA	Green
105	100815	CARMONA	SEVILLA	Green
106	100356	DOS HERMANAS	SEVILLA	Green
107	100159	OSUNA	SEVILLA	Green
108	100201	SEVILLA	SEVILLA	Blue
109	100308	SEVILLA	SEVILLA	Blue
110	100348	SEVILLA	SEVILLA	Blue
111	100395	SEVILLA	SEVILLA	Blue
112	100409	SEVILLA	SEVILLA	Green
113	100677	SEVILLA	SEVILLA	Green
114	100885	SEVILLA	SEVILLA	Green
115	100931	SEVILLA	SEVILLA	Green
116	101131	SEVILLA	SEVILLA	Green
117	101172	SEVILLA	SEVILLA	Green
118	101189	SEVILLA	SEVILLA	Green
119	101210	SEVILLA	SEVILLA	Green
120	101564	SEVILLA	SEVILLA	Green
121	112199	SEVILLA	SEVILLA	Green
122	113301	SEVILLA	SEVILLA	Blue
123	113591	SEVILLA	SEVILLA	Green
124	113851	SEVILLA	SEVILLA	Green
125	114976	SEVILLA	SEVILLA	Green
126	101316-102012- 102013-102014-	SEVILLA	SEVILLA	Green

	102015-102016- 102017-102018			
127	100898	UTRERA	SEVILLA	Green
128	100840	JACA	HUESCA	Blue
129	100776	ALCAÑIZ	TERUEL	Green
130	100969	CAMINREAL	TERUEL	Yellow
131	101770	CAMINREAL	TERUEL	Yellow
132	100974	MONTALBAN	TERUEL	Yellow
133	100933	TERUEL	TERUEL	Blue
134	100123	CALATAYUD	ZARAGOZA	Green
135	100303	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
136	100569	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
137	100585	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Blue
138	100611	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
139	100959	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
140	100999	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
141	101140	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Blue
142	112582	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
143	112966	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Green
144	112577-112578	ZARAGOZA	ZARAGOZA	Blue
145	100547	EL BERRON	ASTURIAS	Green
146	100544	GIJON	ASTURIAS	Green
147	110903	GIJON	ASTURIAS	Blue
148	113402	GIJON	ASTURIAS	Green
149	114961	GIJON	ASTURIAS	Blue
150	110904-110905	GIJON	ASTURIAS	Green
151	111216	LLANES	ASTURIAS	Blue
152	100671	OVIEDO	ASTURIAS	Green
153	100707	OVIEDO	ASTURIAS	Green
154	111745	OVIEDO	ASTURIAS	Green
155	114817	OVIEDO	ASTURIAS	Green
156	101132	CAMPOS	BALEARES	Green
157	111041	IBIZA/EIVISSA	BALEARES	Blue
158	100121	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Green
159	100315	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Blue
160	100866	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Blue
161	101053	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Blue
162	113326	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Green
163	113858	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	Green
164	100198	SOLLER	BALEARES	Blue
165	111083	LAREDO	CANTABRIA	Green
166	112044	SANTA CRUZ DE BEZANA	CANTABRIA	Yellow
167	112265	SANTANDER	CANTABRIA	Green
168	112272	SANTANDER	CANTABRIA	Green
169	112826	SANTANDER	CANTABRIA	Green

170	113180	SANTANDER	CANTABRIA	Green
171	114865	SANTANDER	CANTABRIA	Green
172	112269-112270-115104	SANTANDER	CANTABRIA	Blue
173	112278-114779	SANTANDER	CANTABRIA	Blue
174	112290	SANTOÑA	CANTABRIA	Green
175	112380	TORRELAVEGA	CANTABRIA	Blue
176	100773	ALBACETE	ALBACETE	Blue
177	100779	ALMANSA	ALBACETE	Blue
178	100813	CAMPO DE CRIPTANA	CIUDAD REAL	Green
179	110800	CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	Blue
180	100111	VALDEPEÑAS	CIUDAD REAL	Green
181	110850	CUENCA	CUENCA	Blue
182	100576	GUADALAJARA	GUADALAJARA	Green
183	100393	TALAVERA DE LA REINA	TOLEDO	Green
184	100889	TALAVERA DE LA REINA	TOLEDO	Blue
185	100647	TOLEDO	TOLEDO	Blue
186	100892	TOLEDO	TOLEDO	Blue
187	112208	TOLEDO	TOLEDO	Green
188	112215	TOLEDO	TOLEDO	Blue
189	110216	ARENAS DE SAN PEDRO	AVILA	Green
190	110075	AREVALO	AVILA	Green
191	110088	ARANDA DE DUERO	BURGOS	Green
192	101227	BURGOS	BURGOS	Green
193	110631	BURGOS	BURGOS	Green
194	112951	BURGOS	BURGOS	Green
195	110609-110610	BURGOS	BURGOS	Blue
196	110860	ESPINOSA DE LOS MONTEROS	BURGOS	Yellow
197	101168	MIRANDA DE EBRO	BURGOS	Green
198	111636	MIRANDA DE EBRO	BURGOS	Green
199	111143	LEON	LEON	Blue
200	111152	LEON	LEON	Green
201	113915	LEON	LEON	Green
202	111842	PONFERRADA	LEON	Blue
203	111860	RIAÑO	LEON	Yellow
204	111756	PALENCIA	PALENCIA	Blue
205	100144	BEJAR	SALAMANCA	Green
206	100130	SALAMANCA	SALAMANCA	Blue
207	111969	SALAMANCA	SALAMANCA	Green
208	111970	SALAMANCA	SALAMANCA	Green
209	111972	SALAMANCA	SALAMANCA	Blue
210	113367	SALAMANCA	SALAMANCA	Green
211	111967-111959	SALAMANCA	SALAMANCA	Blue
212	100164	SEGOVIA	SEGOVIA	Blue
213	111269	MEDINACELI	SORIA	Yellow

214	100118	SORIA	SORIA	Blue
215	111892	SORIA	SORIA	Yellow
216	102128	MEDINA DEL CAMPO	VALLADOLID	Green
217	110090	PORTILLO	VALLADOLID	Yellow
218	100665	VALLADOLID	VALLADOLID	Green
219	112479	VALLADOLID	VALLADOLID	Blue
220	114677	VALLADOLID	VALLADOLID	Blue
221	102253-102254- 102255-102256- 102257-102258	VALLADOLID	VALLADOLID	Blue
222	100803	BENAVENTE	ZAMORA	Green
223	110468	BENAVENTE	ZAMORA	Green
224	100783	ARENYS DE MAR	BARCELONA	Blue
225	100788	BADALONA	BARCELONA	Blue
226	110166	BADALONA	BARCELONA	Green
227	114992	BADALONA	BARCELONA	Green
228	100194	BARCELONA	BARCELONA	Blue
229	100243	BARCELONA	BARCELONA	Green
230	100244	BARCELONA	BARCELONA	Green
231	100325	BARCELONA	BARCELONA	Green
232	100326	BARCELONA	BARCELONA	Green
233	100355	BARCELONA	BARCELONA	Blue
234	100369	BARCELONA	BARCELONA	Green
235	100371	BARCELONA	BARCELONA	Blue
236	100441	BARCELONA	BARCELONA	Green
237	100498	BARCELONA	BARCELONA	Green
238	100499	BARCELONA	BARCELONA	Blue
239	100501	BARCELONA	BARCELONA	Green
240	100508	BARCELONA	BARCELONA	Green
241	100531	BARCELONA	BARCELONA	Green
242	100554	BARCELONA	BARCELONA	Green
243	100682	BARCELONA	BARCELONA	Blue
244	100748	BARCELONA	BARCELONA	Blue
245	100757	BARCELONA	BARCELONA	Green
246	100795	BARCELONA	BARCELONA	Blue
247	100798	BARCELONA	BARCELONA	Green
248	100799	BARCELONA	BARCELONA	Green
249	100800	BARCELONA	BARCELONA	Green
250	100935	BARCELONA	BARCELONA	Green
251	100936	BARCELONA	BARCELONA	Blue
252	100968	BARCELONA	BARCELONA	Green
253	101002	BARCELONA	BARCELONA	Green
254	101022	BARCELONA	BARCELONA	Blue
255	101023	BARCELONA	BARCELONA	Green
256	101026	BARCELONA	BARCELONA	Blue

257	101041	BARCELONA	BARCELONA	Green
258	101048	BARCELONA	BARCELONA	Blue
259	101064	BARCELONA	BARCELONA	Green
260	101065	BARCELONA	BARCELONA	Blue
261	101105	BARCELONA	BARCELONA	Blue
262	101181	BARCELONA	BARCELONA	Blue
263	101226	BARCELONA	BARCELONA	Green
264	101551	BARCELONA	BARCELONA	Green
265	110275	BARCELONA	BARCELONA	Blue
266	110319	BARCELONA	BARCELONA	Green
267	110327	BARCELONA	BARCELONA	Green
268	110332	BARCELONA	BARCELONA	Green
269	110335	BARCELONA	BARCELONA	Blue
270	110355	BARCELONA	BARCELONA	Blue
271	110372	BARCELONA	BARCELONA	Green
272	110373	BARCELONA	BARCELONA	Green
273	110377	BARCELONA	BARCELONA	Green
274	110388	BARCELONA	BARCELONA	Green
275	110397	BARCELONA	BARCELONA	Green
276	110401	BARCELONA	BARCELONA	Green
277	110403	BARCELONA	BARCELONA	Green
278	110404	BARCELONA	BARCELONA	Yellow
279	110411	BARCELONA	BARCELONA	Blue
280	110416	BARCELONA	BARCELONA	Green
281	110419	BARCELONA	BARCELONA	Green
282	110424	BARCELONA	BARCELONA	Blue
283	110428	BARCELONA	BARCELONA	Blue
284	113255	BARCELONA	BARCELONA	Green
285	113275	BARCELONA	BARCELONA	Green
286	114608	BARCELONA	BARCELONA	Green
287	115077	BARCELONA	BARCELONA	Green
288	100203	CALELLA	BARCELONA	Blue
289	100377	CORNELLA DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
290	100428	EL PRAT DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
291	100433	GAVA	BARCELONA	Green
292	101032	GAVA	BARCELONA	Green
293	110958	GRANOLLERS	BARCELONA	Blue
294	100839	IGUALADA	BARCELONA	Blue
295	100246	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
296	100388	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
297	100502	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Blue
298	101124	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
299	112863	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
300	100850	MALGRAT DE MAR	BARCELONA	Green

A

301	100730	MANRESA	BARCELONA	Blue
302	100851	MANRESA	BARCELONA	Green
303	100858	MONTCADA I REIXAC	BARCELONA	Green
304	110271	RIPOLLET	BARCELONA	Yellow
305	100404	RUBI	BARCELONA	Green
306	113177	SABADELL	BARCELONA	Green
307	100877	SANT ADRIA DE BESOS	BARCELONA	Green
308	111366	SANT CUGAT DEL VALLES	BARCELONA	Green
309	100881	SANTA COLOMA DE GRAMANET	BARCELONA	Green
310	100209	SITGES	BARCELONA	Blue
311	100211	VILANOVA I LA GELTRU	BARCELONA	Blue
312	100718	BLANES	GIRONA	Green
313	100829-102332- 102333-102334- 102335-102336- 102337	GIRONA	GIRONA	Blue
314	100206	PALAMOS	GIRONA	Blue
315	100985	ALMENAR	LLEIDA	Yellow
316	100789	BALAGUER	LLEIDA	Green
317	100982	LINYOLA	LLEIDA	Yellow
318	100577	LLEIDA	LLEIDA	Green
319	111337	LLEIDA	LLEIDA	Yellow
320	100941	CALAFELL	TARRAGONA	Green
321	101555	CORNUDELLA DE MONTSANT	TARRAGONA	Green
322	100207	REUS	TARRAGONA	Blue
323	112139	TARRAGONA	TARRAGONA	Green
324	100895	TORREDEMBARRA	TARRAGONA	Green
325	100723	VALLS	TARRAGONA	Blue
326	100110	ALCOY/ALCOI	ALICANTE	Blue
327	100299	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Green
328	101141	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Green
329	101240	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Green
330	100778-102225- 102226	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	Blue
331	100400	BENIDORM	ALICANTE	Blue
332	100601	BENIDORM	ALICANTE	Blue
333	113593	BENIDORM	ALICANTE	Green
334	100529	DENIA	ALICANTE	Blue
335	100824	ELCHE/ELX	ALICANTE	Blue
336	101136	ELCHE/ELX	ALICANTE	Green
337	100932	ELDA	ALICANTE	Green
338	100239	ORIHUELA	ALICANTE	Green
339	101054	SAN VICENTE RASPEIG	ALICANTE	Green
340	100896	TORREVIEJA	ALICANTE	Blue
341	110583	VILLENA	ALICANTE	Green
342	101900	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green

343	110767	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green
344	112953	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green
345	100744-100818	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	Green
346	100860	MORELLA	CASTELLON	Green
347	100143	VILLARREAL/VILA-REAL	CASTELLON	Green
348	112175-112178	VILLARREAL/VILA-REAL	CASTELLON	Green
349	101012	ALGEMESI	VALENCIA	Green
350	110007	ALZIRA	VALENCIA	Green
351	100139	GANDIA	VALENCIA	Blue
352	111310	JATIVA/XATIVA	VALENCIA	Green
353	113597	MANISES	VALENCIA	Green
354	100196	VALENCIA	VALENCIA	Green
355	100200	VALENCIA	VALENCIA	Green
356	100253	VALENCIA	VALENCIA	Blue
357	100419	VALENCIA	VALENCIA	Green
358	100572	VALENCIA	VALENCIA	Green
359	100899	VALENCIA	VALENCIA	Green
360	112453	VALENCIA	VALENCIA	Green
361	112456	VALENCIA	VALENCIA	Green
362	112458	VALENCIA	VALENCIA	Green
363	112459	VALENCIA	VALENCIA	Green
364	112489	VALENCIA	VALENCIA	Blue
365	113217	VALENCIA	VALENCIA	Yellow
366	113387	VALENCIA	VALENCIA	Green
367	113631	VALENCIA	VALENCIA	Blue
368	113768	VALENCIA	VALENCIA	Green
369	100310	BADAJOS	BADAJOS	Green
370	110139	BADAJOS	BADAJOS	Blue
371	100109-102020	BADAJOS	BADAJOS	Blue
372	100360	JEREZ DE LOS CABALLEROS	BADAJOS	Green
373	100125	MERIDA	BADAJOS	Blue
374	110671	CACERES	CACERES	Blue
375	100352	MADROÑERA	CACERES	Yellow
376	114690	PLASENCIA	CACERES	Green
377	115255	PLASENCIA	CACERES	Green
378	100199	A CORUÑA	A CORUÑA	Green
379	100617	A CORUÑA	A CORUÑA	Green
380	111256	A CORUÑA	A CORUÑA	Blue
381	111258	A CORUÑA	A CORUÑA	Green
382	100151	FERROL	A CORUÑA	Blue
383	100700	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	Green
384	100712	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	Blue
385	100883	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	Blue
386	111271	LUGO	LUGO	Blue

387	111720	OURENSE	OURENSE	Blue
388	113205	OURENSE	OURENSE	Green
389	100870	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	Blue
390	112959	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	Green
391	100291	PORRIÑO	PONTEVEDRA	Green
392	100385	VIGO	PONTEVEDRA	Green
393	100386	VIGO	PONTEVEDRA	Green
394	100575	VIGO	PONTEVEDRA	Green
395	100641	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
396	100741	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
397	112536	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
398	112552	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
399	112553	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
400	113563	VIGO	PONTEVEDRA	Blue
401	112171	VILAGARCIA DE AROUSA	PONTEVEDRA	Green
402	110796	CERVERA DEL RIO ALHAMA	LA RIOJA	Green
403	100578	LOGROÑO	LA RIOJA	Green
404	111190	LOGROÑO	LA RIOJA	Blue
405	113405	LOGROÑO	LA RIOJA	Green
406	100513	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
407	100989	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
408	101205	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
409	100390	ALCORCON	MADRID	Green
410	100605	ALCORCON	MADRID	Green
411	101068	ALCORCON	MADRID	Green
412	100511	ARANJUEZ	MADRID	Green
413	113811	COSLADA	MADRID	Green
414	114706	COSLADA	MADRID	Green
415	114899	COSLADA	MADRID	Green
416	101033	GETAFE	MADRID	Blue
417	111125	GETAFE	MADRID	Green
418	114736	LAS ROZAS	MADRID	Blue
419	111591	LEGANES	MADRID	Green
420	100176	MADRID	MADRID	Blue
421	100177	MADRID	MADRID	Blue
422	100256	MADRID	MADRID	Blue
423	100270	MADRID	MADRID	Green
424	100279	MADRID	MADRID	Green
425	100298	MADRID	MADRID	Blue
426	100347	MADRID	MADRID	Blue
427	100397	MADRID	MADRID	Green
428	100412	MADRID	MADRID	Blue
429	100422	MADRID	MADRID	Green
430	100515	MADRID	MADRID	Blue

A

431	100517	MADRID	MADRID	Green
432	100557	MADRID	MADRID	Blue
433	100604	MADRID	MADRID	Blue
434	100612	MADRID	MADRID	Green
435	100623	MADRID	MADRID	Green
436	100662	MADRID	MADRID	Blue
437	100694	MADRID	MADRID	Blue
438	100728	MADRID	MADRID	Blue
439	100731	MADRID	MADRID	Blue
440	100735	MADRID	MADRID	Blue
441	100914	MADRID	MADRID	Green
442	100918	MADRID	MADRID	Blue
443	100920	MADRID	MADRID	Green
444	100923	MADRID	MADRID	Green
445	100925	MADRID	MADRID	Green
446	100926	MADRID	MADRID	Green
447	100938	MADRID	MADRID	Blue
448	100962	MADRID	MADRID	Green
449	100993	MADRID	MADRID	Blue
450	101045	MADRID	MADRID	Blue
451	101052	MADRID	MADRID	Green
452	101081	MADRID	MADRID	Blue
453	101082	MADRID	MADRID	Blue
454	101084	MADRID	MADRID	Green
455	101092	MADRID	MADRID	Green
456	101134	MADRID	MADRID	Green
457	101135	MADRID	MADRID	Green
458	101148	MADRID	MADRID	Green
459	101149	MADRID	MADRID	Green
460	101150	MADRID	MADRID	Blue
461	101198	MADRID	MADRID	Green
462	101223	MADRID	MADRID	Blue
463	110236	MADRID	MADRID	Blue
464	110242	MADRID	MADRID	Green
465	110435	MADRID	MADRID	Green
466	110437	MADRID	MADRID	Green
467	111404	MADRID	MADRID	Green
468	111456	MADRID	MADRID	Green
469	111459	MADRID	MADRID	Blue
470	111462	MADRID	MADRID	Blue
471	111463	MADRID	MADRID	Blue
472	111464	MADRID	MADRID	Blue
473	111466	MADRID	MADRID	Green
474	111469	MADRID	MADRID	Blue

A

475	111473	MADRID	MADRID	Blue
476	111474	MADRID	MADRID	Blue
477	111479	MADRID	MADRID	Green
478	111481	MADRID	MADRID	Blue
479	111482	MADRID	MADRID	Blue
480	111493	MADRID	MADRID	Green
481	111495	MADRID	MADRID	Green
482	111501	MADRID	MADRID	Green
483	111513	MADRID	MADRID	Blue
484	111515	MADRID	MADRID	Blue
485	111517	MADRID	MADRID	Green
486	111527	MADRID	MADRID	Blue
487	113649	MADRID	MADRID	Green
488	113818	MADRID	MADRID	Blue
489	113821	MADRID	MADRID	Green
490	113827	MADRID	MADRID	Green
491	113837	MADRID	MADRID	Green
492	114746	MADRID	MADRID	Blue
493	114900	MADRID	MADRID	Green
494	114980	MADRID	MADRID	Blue
495	100425-101286	MADRID	MADRID	Green
496	113808	MAJADAHONDA	MADRID	Blue
497	101097	MOSTOLES	MADRID	Blue
498	100447	PINTO	MADRID	Green
499	114727	POZUELO DE ALARCON	MADRID	Green
500	114942	RIVAS-VACIAMADRID	MADRID	Green
501	100687	SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	Green
502	101236	SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	Green
503	111564	SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	MADRID	Green
504	100681	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Yellow
505	101025	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Blue
506	100509	VALDEMORO	MADRID	Green
507	113663	VILLAVICIOSA DE ODON	MADRID	Green
508	100384	ALCALA DE HENARES	MADRID	Blue
509	100424	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
510	111542	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
511	113659	ALCALA DE HENARES	MADRID	Green
512	111545	ALCOBENDAS	MADRID	Green
513	113168	ALCOBENDAS	MADRID	Green
514	100683	ALCORCON	MADRID	Green
515	114496	ALCORCON	MADRID	Green
516	111547	ARGANDA DEL REY	MADRID	Green
517	101406	BOADILLA DEL MONTE	MADRID	Green
518	111540	COLLADO VILLALBA	MADRID	Green

519	111553	GETAFE	MADRID	Green
520	100318	LEGANES	MADRID	Blue
521	100444	LEGANES	MADRID	Green
522	101206	LEGANES	MADRID	Green
523	110111	LEGANES	MADRID	Green
524	111590	LEGANES	MADRID	Green
525	100179	MADRID	MADRID	Blue
526	100252	MADRID	MADRID	Green
527	100255	MADRID	MADRID	Green
528	100278	MADRID	MADRID	Blue
529	100305	MADRID	MADRID	Green
530	100314	MADRID	MADRID	Blue
531	100331	MADRID	MADRID	Blue
532	100354	MADRID	MADRID	Blue
533	100363	MADRID	MADRID	Green
534	100382	MADRID	MADRID	Green
535	100421	MADRID	MADRID	Green
536	100423	MADRID	MADRID	Green
537	100430	MADRID	MADRID	Blue
538	100435	MADRID	MADRID	Blue
539	100451	MADRID	MADRID	Green
540	100598	MADRID	MADRID	Blue
541	100600	MADRID	MADRID	Green
542	100607	MADRID	MADRID	Green
543	100624	MADRID	MADRID	Green
544	100626	MADRID	MADRID	Blue
545	100650	MADRID	MADRID	Green
546	100733	MADRID	MADRID	Blue
547	100739	MADRID	MADRID	Blue
548	100742	MADRID	MADRID	Blue
549	100915	MADRID	MADRID	Blue
550	100916	MADRID	MADRID	Green
551	100917	MADRID	MADRID	Green
552	100919	MADRID	MADRID	Green
553	100921	MADRID	MADRID	Green
554	100927	MADRID	MADRID	Blue
555	100929	MADRID	MADRID	Blue
556	100930	MADRID	MADRID	Blue
557	100937	MADRID	MADRID	Green
558	100964	MADRID	MADRID	Green
559	100992	MADRID	MADRID	Green
560	101018	MADRID	MADRID	Green
561	101039	MADRID	MADRID	Blue
562	101046	MADRID	MADRID	Blue

563	101067	MADRID	MADRID	Green
564	101077	MADRID	MADRID	Blue
565	101085	MADRID	MADRID	Green
566	101086	MADRID	MADRID	Green
567	101089	MADRID	MADRID	Green
568	101091	MADRID	MADRID	Green
569	101100	MADRID	MADRID	Blue
570	101147	MADRID	MADRID	Blue
571	101196	MADRID	MADRID	Blue
572	101220	MADRID	MADRID	Green
573	110202	MADRID	MADRID	Green
574	110203	MADRID	MADRID	Green
575	110237	MADRID	MADRID	Green
576	110246	MADRID	MADRID	Green
577	110257	MADRID	MADRID	Blue
578	110259	MADRID	MADRID	Green
579	110260	MADRID	MADRID	Blue
580	110432	MADRID	MADRID	Blue
581	110439	MADRID	MADRID	Green
582	111444	MADRID	MADRID	Green
583	111446	MADRID	MADRID	Blue
584	111457	MADRID	MADRID	Blue
585	111470	MADRID	MADRID	Blue
586	111476	MADRID	MADRID	Green
587	111477	MADRID	MADRID	Green
588	111480	MADRID	MADRID	Blue
589	111491	MADRID	MADRID	Green
590	111494	MADRID	MADRID	Blue
591	113411	MADRID	MADRID	Green
592	113661	MADRID	MADRID	Green
593	113738	MADRID	MADRID	Blue
594	113810	MADRID	MADRID	Blue
595	113871	MADRID	MADRID	Green
596	114558	MADRID	MADRID	Green
597	114734	MADRID	MADRID	Green
598	115038	MADRID	MADRID	Green
599	111524-111525	MADRID	MADRID	Blue
600	100526	MOSTOLES	MADRID	Green
601	100603	MOSTOLES	MADRID	Green
602	100632	MOSTOLES	MADRID	Green
603	100714	MOSTOLES	MADRID	Green
604	114479	MOSTOLES	MADRID	Green
605	100743	PARLA	MADRID	Blue
606	100646	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Green

607	111570	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	Blue
608	100772	AGUILAS	MURCIA	Green
609	111704	BENIJAN	MURCIA	Green
610	100814	CARAVACA DE LA CRUZ	MURCIA	Blue
611	110747	CARTAGENA	MURCIA	Green
612	110748	CARTAGENA	MURCIA	Green
613	100847	LORCA	MURCIA	Blue
614	100307	MURCIA	MURCIA	Blue
615	100337	MURCIA	MURCIA	Green
616	111700	MURCIA	MURCIA	Green
617	113199	MURCIA	MURCIA	Green
618	100861-102135- 102136-102137- 102138-102139- 102140-102141	MURCIA	MURCIA	Blue
619	113051	SAN JAVIER	MURCIA	Green
620	100910	YECLA	MURCIA	Green
621	100956	AOIZ/AGOITZ	NAVARRA	Yellow
622	100980	ESTELLA	NAVARRA	Green
623	100984	FITERO	NAVARRA	Yellow
624	100264	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
625	100533	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
626	101163	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
627	113455	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	Green
628	100486	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	Green
629	112559	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	Green
630	112560	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	Green
631	100453	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Blue
632	100469	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
633	100481	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Blue
634	112028	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Yellow
635	112032	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
636	112034	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	Green
637	100457	EIBAR	GUIPUZCOA	Green
638	100484	HERNANI	GUIPUZCOA	Blue
639	111061	IRUN	GUIPUZCOA	Blue
640	100473	PASAIA - PASAJES	GUIPUZCOA	Green
641	111939	RENTERIA	GUIPUZCOA	Yellow
642	100463	TOLOSA	GUIPUZCOA	Blue
643	100212	BARAKALDO	VIZCAYA	Green
644	113839	BARAKALDO	VIZCAYA	Blue
645	115167	BARAKALDO	VIZCAYA	Green
646	100245	BILBAO	VIZCAYA	Green
647	100250	BILBAO	VIZCAYA	Blue
648	100328	BILBAO	VIZCAYA	Blue

649	100482	BILBAO	VIZCAYA	Blue
650	100590	BILBAO	VIZCAYA	Blue
651	100631	BILBAO	VIZCAYA	Green
652	100807	BILBAO	VIZCAYA	Green
653	101552	BILBAO	VIZCAYA	Green
654	110496	BILBAO	VIZCAYA	Blue
655	110504	BILBAO	VIZCAYA	Green
656	110505	BILBAO	VIZCAYA	Blue
657	110517	BILBAO	VIZCAYA	Blue
658	114129	BILBAO	VIZCAYA	Green
659	114671	BILBAO	VIZCAYA	Blue
660	115072	BILBAO	VIZCAYA	Green
661	100215	DURANGO	VIZCAYA	Green
662	100216	GERNIKA-LUMO	VIZCAYA	Blue
663	111344	MUNGUIA	VIZCAYA	Green
664	100439	PORTUGALETE	VIZCAYA	Green
665	100414	SANTURCE/SANTURTZI	VIZCAYA	Green
666	112292	SANTURCE/SANTURTZI	VIZCAYA	Green
667	113269	SESTAO	VIZCAYA	Yellow
668	118864	Burgos	BURGOS	Yellow
669	119292	Jerez de la Frontera	CADIZ	Green
670	117784-117795- 117839	Alicante	ALICANTE	Green
671	117797-117798	Manresa	BARCELONA	Green
672	118485-119892	Vitoria	ALAVA	Green
673	119452	Madrid	MADRID	Blue
674	116202	Santoña	CANTABRIA	Blue
675	117977	PALENCIA	PALENCIA	Blue
676	118682	Zamora	ZAMORA	Blue
677	119271-119272	Illescas	TOLEDO	Blue

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Madrid, a 05 de octubre de 2021



D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero

D. Simon Blaxland
Consejero

D. Jonathan Kendall
Consejero

D. Justo Gómez López
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Madrid, a 05 de octubre de 2021

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero

D. Jonathan Kendall
Consejero

D. Justo Gómez López
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Madrid, a 05 de octubre de 2021

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero

D. Simon Blaxland
Consejero



D. Jonathan Kendall
Consejero

D. Justo Gómez López
Consejero

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Madrid, a 05 de octubre de 2021

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero

D. Simon Blaxland
Consejero



D. Jonathan Kendall
Consejero

D. Justo Gómez López
Consejero