

Madrid, 28 de abril de 2022

URO PROPERTY HOLDINGS, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME Growth (“**BME**”) sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, hace pública la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La Sociedad llama la atención sobre las notas 1 y 2 de las cuentas anuales, relativas a (i) la pérdida del régimen SOCIMI, (ii) la amortización anticipada obligatoria del contrato de préstamo suscrito el 5 de junio de 2015 entre la Sociedad y Silverback Finance, y (iii) las consecuencias derivadas de la integración de la Sociedad como miembro registrado del grupo de IVA y del grupo fiscal de su accionista mayoritario desde el 1 de enero de 2021.

Asimismo, la Sociedad llama la atención sobre la nota 11 de las cuentas anuales relativa al recurso interpuesto ante el Tribunal Económico-Administrativo Central frente a las liquidaciones definitivas emitidas por las autoridades fiscales.

El auditor de la Sociedad llama también la atención sobre este hecho en su opinión de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021.



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

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

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

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2021

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 1 de la memoria adjunta en la que se menciona que, como consecuencia de la Oferta Pública de Acciones realizada por el Banco Santander, S.A. el 16 de septiembre de 2020, principal arrendatario de la Sociedad, éste pasó a ostentar el 99,99% del capital social de la Sociedad y adicionalmente aprobó en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2020 la inclusión de la Sociedad en su grupo fiscal de IVA. Este hecho supuso el incumplimiento de determinadas cláusulas del contrato de financiación. Asimismo, la Sociedad ha perdido el régimen SOCIMI al no haberse podido subsanar el incumplimiento del artículo 3.2 de la Ley SOCIMI en el ejercicio 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2021, incluido.

Como consecuencia de los hechos descritos anteriormente la Sociedad tenía la obligación de repagar la totalidad de la deuda pendiente con su principal acreedor financiero el 21 de febrero de 2022, no habiendo atendido a dicho pago debido a la negativa del acreedor financiero al levantamiento de determinadas cargas sobre los activos inmobiliarios, lo que además ha impedido a la Sociedad acceder a la financiación ofertada por su accionista mayoritario, la cual estaba condicionada al levantamiento de éstas. A juicio del acreedor financiero y del agente de garantías, la Sociedad debería hacerse cargo adicionalmente de un importe ("Make Whole Premium") por dicho repago anticipado que se menciona en la propia nota 1, por lo que los primeros han presentado una demanda ante el alto Tribunal de Justicia en Londres solicitando que se posicione en relación con la obligación de pago de dicho importe. Los administradores de la Sociedad consideran que su posición en relación con esta demanda tiene sólidos fundamentos en favor de los intereses de la Sociedad y por tanto no debe pagar dicho Make Whole Premium, por lo que no han provisionado cantidad alguna por este concepto.

Por los hechos comentados anteriormente, la Sociedad tiene registrado bajo el pasivo corriente el total de la deuda financiera externa pendiente a 31 de diciembre de 2021, presentando un fondo de maniobra negativo por importe de 968.877 miles de euros.

Todos estos hechos representan una incertidumbre material sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento, por las razones expuestas en la nota 2.2 de la memoria adjunta.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las notas 1, 2 y 11 de la memoria adjunta en las que se señala que la Sociedad no ha podido subsanar el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI al 31 de diciembre de 2021, incluido, y, por lo tanto, a juicio de los administradores, a partir del 1 de enero 2022 la Sociedad ha perdido el régimen fiscal especial SOCIMI con efectos desde el ejercicio 2020. Como consecuencia de ello, los administradores han considerado conveniente registrar un gasto por impuesto sobre sociedades por importe de 4.562 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las notas 11 y 18 de la memoria adjunta, donde se describe que con fecha 20 de diciembre de 2021, se ha dictado acuerdo de liquidación por importe total de 17,8 millones de euros (incluidos intereses de demora) y que adicionalmente la Sociedad con fecha 11 de enero de 2022 ha recurrido ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) dichas actas definitivas, habiendo consignado la cantidad anteriormente mencionada en concepto de depósito. Dicha cantidad no ha sido provisionada en las cuentas anuales del ejercicio 2021, ya que los administradores, juntamente con sus asesores fiscales, determinan que los argumentos utilizados por la inspección para el dictamen de dicho acuerdo de liquidación es probable que sean anulados en ulteriores instancias.

Estas cuestiones no modifican nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento* de este informe, hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es el aspecto más relevante de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se refleja en la nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, las inversiones inmobiliarias ascienden a 1.402.538 miles de euros, representando un 93% del total de los activos de la Sociedad.

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

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

- Obtención y revisión de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por los expertos independientes y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Reuniones con la dirección y administradores de la Sociedad con el objeto de entender la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas, así como el recálculo del test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

28 de abril de 2022



GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01542

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021**

43

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		1.414.322.573	1.431.486.829
Inversiones inmobiliarias	5	1.402.537.778	1.419.582.677
Inversiones financieras a largo plazo	7	11.784.795	11.904.152
Otros activos financieros		11.784.795	11.904.152
ACTIVO CORRIENTE		94.986.748	92.896.439
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	201.228	124.463
Cientes por ventas y prestación de servicios		16.733	2.420
Deudores varios		184.495	115.668
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	-	6.375
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	94.785.520	92.771.976
Tesorería		94.785.520	92.771.976
TOTAL ACTIVO		1.509.309.321	1.524.383.268

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

473

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Balance al 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		177.624.490	172.207.146
FONDOS PROPIOS		177.624.490	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 ejercicio		14.664.741	9.247.396
PASIVO NO CORRIENTE		266.074.610	240.986.693
Deudas a largo plazo	10	13.302.224	13.346.285
Otros pasivos financieros		13.302.224	13.346.285
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	10 y 15	224.615.038	205.602.432
Periodificaciones a largo plazo	13	28.157.348	22.037.976
PASIVO CORRIENTE		1.065.610.221	1.111.189.429
Deudas a corto plazo	10	1.033.132.432	1.084.933.462
Otros pasivos financieros		1.033.132.432	1.084.933.462
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10 y 15	13.239.903	7.941.394
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	10.362.215	9.627.057
Acreedores varios		705.338	92.289
Pasivos por impuesto corriente	11	9.654.036	9.426.942
Otras deudas con Administraciones Públicas	11	2.841	107.826
Periodificaciones	13	8.875.671	8.687.516
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.509.309.321	1.524.383.268

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

513

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	2020	2020
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	102.918.422	105.152.571
Prestaciones de servicios		102.918.422	105.152.571
Otros ingresos de explotación		-	273.647
Ingresos accesorios y de gestión corriente		-	273.647
Gastos de personal		(580.156)	(452.725)
Sueldos, salarios y asimilados		(551.043)	(424.782)
Cargas sociales	12.2	(29.114)	(27.943)
Otros gastos de explotación	12.3	(6.860.219)	(6.875.192)
Servicios exteriores		(6.313.437)	(6.293.192)
Tributos		(546.782)	(582.000)
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización de inversiones inmobiliarias	5	(17.963.038)	(18.025.935)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		2.028.138	(1.197.411)
Deterioros y pérdidas	5	1.917.483	(1.429.388)
Resultados por enajenaciones y otras	5	110.655	231.977
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		79.543.147	78.874.956
Ingresos financieros			3
Gastos financieros	12.4	(60.316.065)	(60.200.620)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(19.748.773)	(18.116.146)
Por deudas con terceros		(40.567.292)	(42.084.474)
RESULTADO FINANCIERO		(60.316.065)	(60.200.617)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		19.227.082	18.674.338
Impuesto sobre beneficios	11	(4.562.342)	(9.426.942)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	9	14.664.741	9.247.396

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		14.664.741	9.247.396
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		14.664.741	9.247.396

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

45

573

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)**

A) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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)	Resultado del ejercicio	(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	19.280.548	-	178.650.201
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	9.247.396	-	9.247.396
Operaciones con accionistas:								
- Distribución de dividendos	-	-	3.590.096	-	-	(19.280.548)	-	(15.690.452)
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2020	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	9.247.396	-	172.207.146
SALDO INICIO DEL AÑO 2021	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	9.247.396	-	172.207.145
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	14.664.741	-	14.664.741
Operaciones con accionistas:								
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(9.247.396)	-	(9.247.396)
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2021	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	14.664.740	-	177.624.490

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

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)**

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

	Nota	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	9	19.227.082	18.674.338
2. Ajustes del resultado:		76.250.964	79.423.965
a) Amortización de inversiones inmobiliarias	5.1	17.963.038	18.025.935
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias		(1.917.483)	1.429.388
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		(110.655)	(231.977)
g) Gastos financieros	12.4	60.316.065	60.200.620
3. Cambios en el capital corriente:		6.965.919	13.866.970
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(76.765)	104.984
c) Otros activos y pasivos corrientes		188.155	(50.974)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		735.157	9.264.968
e) Otros activos y pasivos no corrientes		6.119.372	4.547.992
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(64.878.406)	(69.627.562)
a) Pagos de intereses		(60.316.065)	(60.200.620)
d) Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficio		(4.562.342)	(9.426.942)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		37.565.559	42.337.712
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
7. Cobros por desinversiones:		1.229.357	863.779
a) Inversiones inmobiliarias		1.110.000	723.500
e) Otros activos financieros	7.1	119.357	140.279
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.229.357	863.779
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(27.533.975)	(29.622.002)
a) Emisión de:			
3.Deudas con empresas del grupo ay asociadas		24.311.115	18.116.146
b) Devolución y amortización de:			
4.Otros pasivos financieros		(51.845.090)	(47.738.148)
11. Pago por dividendos		(9.247.396)	(15.690.452)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(36.781.371)	(45.312.454)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		2.013.545	(2.110.963)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	8	92.771.976	94.882.941
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	8	94.785.520	92.771.976
		2.013.544	(2.110.965)

513

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 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 apartamentos (de los 8 en los que se ha dividido horizontalmente una de las oficinas) y 3 oficinas en los años 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021, respectivamente, y la permuta no comercial de sucursales realizadas durante el ejercicio 2016 donde se traspasaron 26 oficinas habiéndose recibido a cambio 10 oficinas en su lugar, a 31 de diciembre de 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.A. (en adelante "**Ziloti Holding**") con un 85% con domicilio en Luxemburgo y Banco Santander con un 15% con domicilio en España.

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

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

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

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

A partir de dicha fecha, Banco Santander pasó a ser el accionista mayoritario de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021, Banco Santander tiene una participación del 99,99% del capital social 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 no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMIs.
- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad se incluyó dentro del régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("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. Con carácter general, con efectos en los periodos impositivos que se inicien el 1 de enero de 2021, las entidades que tributan bajo el régimen fiscal especial SOCIMI están sometidas a un gravamen especial del Impuesto sobre Sociedades del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Con efectos 1 de enero de 2020, tal y como se detalla más adelante, URO no tributa bajo el régimen especial SOCIMI y, en consecuencia, no le es de aplicación el referido gravamen especial del Impuesto sobre Sociedades del 15 por ciento.

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").

Los administradores de la Sociedad consideraron los posibles impactos de la Operación de Compra Santander descrita anteriormente desde el punto de vista de la aplicación del Régimen SOCIMI, dado que la Sociedad podía perder su estatus de SOCIMI en el caso de que no reuniera el requisito de que más del 80% de sus rentas provengan de un tercero tal y como establece el artículo 3.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el "**Régimen SOCIMI**").

Dado que el arrendamiento con Banco Santander supuso durante los ejercicios 2020 y 2021 más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la Operación de Compra, Banco Santander pasó a controlar a la Sociedad como accionista titular del 99,99% del capital social, los requisitos establecidos en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI dejaron de cumplirse en el año 2020. El Régimen SOCIMI permite a la Sociedad subsanar dicho requisito en el ejercicio siguiente a la no satisfacción de dichos requisitos. Durante el año 2021 los administradores monitorizaron la situación y revisaron todas las opciones al alcance de la Sociedad para solucionar la misma, sin que hayan identificado ninguna opción viable a su alcance que haya permitido hacerlo.

A fecha 31 de diciembre de 2021 (incluido), la Sociedad no ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI y, por lo tanto, a partir del 1 de enero 2022 no tendrá el estatus de SOCIMI con efectos retroactivos desde el ejercicio 2020 y, como consecuencia de ello, los administradores han procedido a incluir el gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 4.562.342 euros en 2021 y 9.426.942 euros en 2020.

5/13

La pérdida del estatus de SOCIMI constituye una causa de amortización anticipada obligatoria del contrato de préstamo suscrito el 5 de junio de 2015 entre la Sociedad y Silverback Finance (el "Préstamo"). El Préstamo estipula que el repago debería de efectuarse el primer día de pago de intereses y amortización del capital desde que tiene lugar la causa de amortización anticipada obligatoria (esto es, la pérdida del estatus de SOCIMI), o, como en este caso, el siguiente día hábil después de dicha fecha, es decir el 21 de Febrero de 2022.

Con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad obtuvo una oferta formal de financiación de su accionista mayoritario, Banco Santander, para fondar el repago del principal del Préstamo 21 de febrero, hasta un límite de 1.038 millones. La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones que incluían la cancelación del Préstamo y la liberación de todas las garantías otorgadas sobre los activos de la Sociedad al repagar el Préstamo en dicha cantidad.

La Sociedad envió el 31 de diciembre 2021 a Silverback Finance y BNP Paribas Trust Corporation UK Limited, como Agente de Garantías del Préstamo ("BNPP" o el "Agente de Garantías") una notificación constatando la pérdida del estatus de SOCIMI junto con una notificación de amortización anticipada de conformidad con lo dispuesto en el Préstamo, indicando la intención de la Sociedad repagar el principal de unos 1.053 millones de euros más los intereses pendientes de, aproximadamente, 9 millones de euros el 21 de febrero de 2022.

No obstante lo anterior, el Agente de Garantías se negó a comprometerse al levantamiento de las garantías del Préstamo en el momento del repago del principal del mismo sobre la base de un desacuerdo a raíz de una reclamación realizada por el Agente de Garantías consistente en que la Sociedad debe realizar un pago de una prima adicional ("**Make Whole Premium**") (nota 16.3).

La Sociedad rechaza tal pretensión y mantiene que la Sociedad no debe pagar el Make Whole Premium. En opinión de los administradores, no se cumplen los requisitos que darían lugar a la obligación de efectuar dicho pago adicional, ya que el incumplimiento de los requisitos del Régimen SOCIMI no ha sido causado por ninguna acción u omisión de la Sociedad. No obstante, el Agente de Garantías, siguiendo las instrucciones de una parte de los bonistas que adquirieron una participación en los bonos emitidos para financiar el Préstamo, ha afirmado que no liberará las garantías asociadas al Préstamo, a menos que la Sociedad abone dicho Make Whole Premium junto con el principal del Préstamo, que se estima que podría ascender a un importe máximo de, aproximadamente, 250 millones de euros.

Esta posición adoptada por el Agente de Garantías ha frustrado la capacidad de la Sociedad para financiar el repago anticipado del Préstamo, ya que la oferta de financiación de su accionista mayoritario estaba condicionada a que, entre otras condiciones, queden liberadas las garantías sobre los activos de la Sociedad. Por tanto, como consecuencia de la postura adoptada por el Agente de Garantías, no ha sido posible para la Sociedad acceder a la financiación necesaria para cumplir con su obligación de reembolso el 21 de Febrero de 2022.

A fecha de formulación de las presentes cuentas, la Sociedad no ha podido abonar el importe del principal del Préstamo el 21 de febrero de 2022 por lo que se produjo un supuesto de incumplimiento del Préstamo en esa misma fecha.

No obstante, la Sociedad abonó el 21 de febrero de 2022 todos los intereses devengados y adeudados del Préstamo hasta el 21 de febrero de 2022, que ascienden en total a 9,077 millones de euros, de los cuales un importe de 5,18 millones de euros se encontraba devengado en relación con el período hasta el 31 de diciembre de 2021.

En febrero de 2022, siguiendo las instrucciones de algunos de los tenedores de bonos que suscribieron los bonos que se emitieron para financiar el Préstamo, el Agente de Garantías ha solicitado al Alto Tribunal de Justicia en Londres una declaración que resuelva el desacuerdo existente relativo al Make Whole Premium. La Sociedad, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, está en proceso de finalizar su respuesta a esta reclamación. La Sociedad confía en que se confirmará su posición, aunque no se espera que la decisión judicial se dicte en el corto plazo.

El Agente de Garantías ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto alguno encaminado a la ejecución de garantías con carácter previo a la resolución de este asunto aunque manifestado que se reserva los derechos para hacerlo.

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, miembro registrado del grupo de IVA de su accionista mayoritario, Banco Santander.

Adicionalmente, la pérdida de la condición de SOCIMI junto con el hecho de que Banco Santander sea titular de más del 75% de las acciones de Uro, implica que Uro forme parte de forma automática del grupo fiscal de Banco Santander a efectos del Impuesto sobre Sociedades, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021.

Tanto el formar parte del grupo de IVA del Banco Santander como formar parte del grupo fiscal de Banco Santander constituyen supuestos de incumplimiento bajo el Préstamo.

La Sociedad notificó que se habían producido ambos supuestos de incumplimiento en tiempo y forma a Silverback Finance y al Agente de Garantías.

Otra consecuencia de la Operación de Compra Santander es que el 99% de la cifra de negocios es facturado a su accionista mayoritario. Este hecho tiene que ser tenido en cuenta en la lectura e interpretación de las presentes cuentas anuales.

En cuanto a los requerimientos de cotización en el BME Growth, la Sociedad ha firmado un contrato de liquidez de fecha 24 de noviembre de 2020 con Renta 4 para asegurarse que cumple con lo expuesto en la Circular 1/2020 emitida por BME y que por tanto se mantiene cotizada. AA fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, aun habiendo perdido su condición de SOCIMI, la Sociedad continúa cotizando en el BME Growth bajo el segmento MTF Equity. A partir del 1 de enero 2022 la Sociedad es considerada como una Entidad de Interés Público.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre 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.

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 terminados a 31 de diciembre 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.

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. El dividendo fue abonado con fecha 08 de Julio de 2021,

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, la Sociedad ha pasado a ser, desde el 1 de enero de 2021, miembro registrado del grupo de IVA de su principal accionista, Banco Santander (ver notas 1 y 18). Asimismo, tras la confirmación de la pérdida del estatus de SOCIMI el 31 de diciembre 2021, la Sociedad pasa a formar parte del grupo de impuesto de sociedades con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2021.

Dichas integraciones constituyen, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, supuestos de incumplimiento del Préstamo. A estas circunstancias se une que no ha sido posible atender a la obligación de amortización anticipada el pasado 21 de febrero del 2022 por los motivos descritos en la Nota 1. Todo ello determina que se considere, a efectos contables, la totalidad del importe adeudado como exigible y por lo tanto, se clasifica la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2021, por importe de 1.033.132.432 euros (1.084.933.462 euros a 31 de diciembre de 2020), bajo el pasivo corriente.

A pesar de presentar al 31 de diciembre de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de 968.877.036 euros (negativo por importe de 1.018.292.990 euros a 31 de diciembre de 2020), los administradores de la Sociedad han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por las razones siguientes:

- (i) Los ingresos de la Sociedad se mantienen inalterados;
- (ii) La Sociedad tiene liquidez para hacer frente a sus obligaciones corrientes;
- (iii) La Sociedad tiene un compromiso del Banco Santander de aportar los fondos necesarios para repagar el principal del Préstamo (sujeto a los términos de dicho compromiso), repago que ha sido ofrecido al Agente de Garantías y no ha sido aceptado por los acreedores debido a la controversia por el Make Whole Premium;
- (iv) La Sociedad tiene un patrimonio suficiente para hacer frente al repago del Préstamo y, en su caso, al Make Whole Premium;
- (v) La Sociedad está en contacto con sus acreedores y trabajando para buscar una solución a esta controversia.

En cualquier caso, los administradores no dejan de manifestar que existe una incertidumbre significativa en relación a la finalización de las negociaciones entre las partes implicadas y, al mismo tiempo, considera que su posición en relación con la demanda presentada ante el Alto Tribunal de Justicia en Londres tiene sólidos fundamentos.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante la generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

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

A estos efectos, la Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la valoración independiente e individualizada de sus activos. El resultado de esta valoración al 31 de diciembre de 2021 arrojó un valor global de la cartera de sucursales de 1.830.550.000 euros deducidos los costes de venta (al 31 de diciembre de 2020 arrojó un valor global de la cartera de sucursales de 1.794.705.000 euros). En el ejercicio 2021 se ha registrado un deterioro de 475.213 euros, así como una reversión del deterioro de 2.392.696 euros, registrando en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro neto por importe de 1.917.483 euros. Se han producido también reversiones 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.

La Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (CBRE Valuation Advisory S.A.).

Adicionalmente, la Sociedad actualiza la provisión de deterioro en el caso de que el arrendatario comunique la cancelación anticipada del contrato de alquiler en determinadas sucursales. En ese caso, la Sociedad considera el valor de mercado de la sucursal sin 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.

El Banco Santander durante el ejercicio 2021 no ha ejercido su opción de terminación anticipada respecto a algunos activos de la cartera "Green" para noviembre de 2022.

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 inicial 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 de la propiedad y está representado por el porcentaje anual de retorno inicial que el inversor recibe en relación con el precio pagado por la propiedad. Los

5/13

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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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 por 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 el Régimen SOCIMI (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 dicho Régimen SOCIMI, y siempre y cuando se cumplan las condiciones allí establecidas y, en concreto, lo dispuesto en sus artículos 3, 4 y 5, la renta fiscal derivada de la transmisión de activos sin respetar el período mínimo de permanencia de 3 años deberá tributar al tipo de gravamen general.

Tal y como se menciona en la nota 1 de la presente memoria, con fecha 10 de septiembre de 2020, Banco Santander fue notificado de la resolución dictada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia autorizando la ejecución del contrato suscrito el día 21 de julio de 2020 en virtud del cual Banco Santander adquiriría de Ziloti Holding 3.808.692 acciones de la Sociedad, representativas del 84,66% de su capital social. La Operación de Compra Santander 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.

Tras la Operación de Compra Santander, la Sociedad ha pasado a integrarse en el grupo fiscal al que pertenece la entidad adquirente con efectos desde el 1 de enero del año 2021. Ello, debido a que se cumplen todos los requisitos previstos en la normativa fiscal correspondiente con el régimen de consolidación previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. El grupo al que Uro se incorpora es el número 0017/89 y el tipo de gravamen que resultará de aplicación a la Sociedad, como consecuencia de la entrada en este grupo, será del 30%.

No obstante lo anterior, Uro presentó los pagos fraccionados correspondientes al ejercicio 2021 como si el régimen de tributación que le correspondiese fuese el individual. Ello se debió a que Uro se encontraba todavía dentro del "período de reposición" del incumplimiento que se produjo en el ejercicio 2020 del denominado "test de rentas" (i.e. uno de los requisitos para poder aplicar el régimen de SOCIMI). Al no revertirse la causa de incumplimiento durante el ejercicio 2021, esta entidad se debe

integrar en el grupo fiscal con efectos 1 de enero de 2021 y la declaración del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2021 se deberá realizar de manera consolidada (i.e. en julio de 2022).

Por último, cabe señalar que el grupo fiscal ha comunicado a la Administración correspondientemente, la inclusión de Uro en el mismo. Por otro lado, Uro ha tomado el acuerdo correspondiente para su inclusión en el grupo fiscal.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.6 Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

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 las presentes cuentas anuales. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas de la memoria, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa (ver nota 2).

2.7 Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

512

a) Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

b) Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes		
	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21
	31.12.20			31.12.20		
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	-	-	-	-	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-
Préstamos y partidas a cobrar	124.463	(124.463)	-	11.904.152	(11.904.152)	-
Activos disponibles para la venta:						
Valorados a valor razonable	-	-	-	-	-	-
Valorados a coste	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:						
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
Mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	124.463	124.463	-	11.904.152	11.904.152
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-
	124.463	-	124.463	11.904.152	-	11.904.152

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad ha aplicado el modelo de negocio que aplicaba a los activos financieros en la fecha de primera aplicación de la norma, a efectos de clasificar los mismos conforme a las nuevas categorías establecidas por la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

c) Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes		
	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.21
	31.12.20	31.12.20		31.12.20	31.12.20	
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:						
Débitos y partidas a pagar	218.948.717	(218.948.717)	-	1.092.967.145	(1.092.967.145)	-
Pasivos financieros mantenidos para negociar	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:						
Pasivos financieros a coste amortizado	-	218.948.717	-	-	1.092.967.145	-
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	-
	218.948.717	-	-	1.092.967.145	-	-

d) Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.
- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re-expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.
- Solución práctica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021. Debido a la operativa de la Sociedad, los administradores no consideran que se haya producido ningún cambio significativo a la hora de contabilizar los contratos con los nuevos criterios, respecto a los utilizados hasta el momento.

3. **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

3.1 **Inversiones inmobiliarias**

Las sucursales que se encuentran arrendadas al Banco Santander, a otros inquilinos y las no alquiladas, 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.

SAS

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiendo éste como el valor razonable menos los costes de venta o 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, de las que al cierre cuenta con 677 sucursales en su activo, en la gran mayoría alquilados al Banco de Santander salvo 12 que están arrendadas a terceros distintos al Banco Santander y 23 están sin alquilar. Este arrendamiento se clasifica como arrendamiento operativo, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance, de acuerdo con su naturaleza.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio lineal.

Sociedad como arrendataria

Los pagos por el arrendamiento de la oficina sita en el Paseo de la Castellana número 200 en la que la Sociedad se encuentra arrendada en la actualidad, se clasifican como arrendamiento operativo, al conservar el arrendador los riesgos y beneficios derivados de la titularidad de los mismos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan sobre una base lineal durante el periodo del arrendamiento.

3.4 Permutas

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

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

3.5 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no

5/12

clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o, por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones

contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida. Dicho esto, la Sociedad no opera con factoring con o sin recurso y tampoco procede al descuento de efectos.

3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

El Préstamo prevé que, en caso de incumplimiento, el Agente de Garantías puede tomar control de las cuentas bancarias de la Sociedad. Sin embargo, BNPP ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto alguno encaminado a la ejecución de garantías con carácter previo a la resolución de la

disputa sobre el Make Whole Premium, aunque ha manifestado que se reserva los derechos para hacerlo.

Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoras vinculadas a la financiación corporativa (ver nota 9).

3.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el BME Growth.

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

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.8 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. 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.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados

5/13

ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo atendiendo a un criterio lineal, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. 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 gastos financieros igualmente se reconocen utilizando en método del tipo de interés efectivo.

3.10 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

No obstante, tal y como se ha explicado en las notas 1 y 2 de la presente memoria, la Sociedad ha perdido su estatus de SOCIMI a lo largo de 2021 puesto que no cumple con 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 supuso durante los ejercicios 2020 y 2021 más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la Operación de Compra, Banco Santander pasó a controlar a la Sociedad como accionista titular del 99,99% del capital social, los requisitos establecidos en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI dejaron de cumplirse desde el 2020.

El Régimen SOCIMI permite a la Sociedad subsanar dicho requisito en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Durante el año 2021 los administradores monitorizaron la situación y revisaron todas las opciones al alcance de la Sociedad para solucionar la misma, sin que hayan identificado ninguna opción viable a su alcance que haya permitido hacerlo.

A fecha 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 3.2 y a partir del 1 de enero 2022 no será SOCIMI con efectos desde el ejercicio 2020 y, como consecuencia de ello, los administradores han procedido a incluir el gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 4.562.342 euros en 2021 y 9.426.942 euros en 2020. La Sociedad ha pasado a integrarse en el grupo fiscal al que pertenece la entidad adquirente con efectos desde el 1 de enero del año 2021. Ello, debido a que se cumplen todos los requisitos previstos en la normativa fiscal correspondiente con el régimen de consolidación previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. El grupo al que Uro se incorpora es el número 0017/89 y el tipo de gravamen que resultará de aplicación a la Sociedad, como consecuencia de la entrada en este grupo, será del 30%.

No obstante lo anterior, Uro presentó los pagos fraccionados correspondientes al ejercicio 2021 como si el régimen de tributación que le correspondiese fuese el individual. Ello se debió a que Uro se

SB

encontraba todavía dentro del “período de reposición” del incumplimiento que se produjo en el ejercicio 2020 del denominado “test de rentas” (i.e. uno de los requisitos para poder aplicar el régimen de SOCIMI). Como Uro no repuso la causa de incumplimiento durante el ejercicio 2021, esta entidad se debe integrar en el grupo fiscal con efectos 1 de enero de 2021 y la declaración del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2021 se deberá realizar de manera consolidada (i.e. en julio de 2022).

Por último, cabe señalar que el grupo fiscal ha comunicado a la Administración correspondientemente, la inclusión de Uro en el mismo. Por otro lado, Uro ha tomado el acuerdo correspondiente para su inclusión en el grupo fiscal.

3.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en relación a las transacciones con partes vinculadas.

3.12 Aspectos Medioambientales.

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

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

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Inversiones financieras a largo plazo	11.784.795	11.904.152

Otros créditos con las administraciones públicas	-	6.375
Deudores comerciales	184.495	115.668
Clientes por ventas y prestación de servicios	16.733	2.420
	11.986.023	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 con la Sociedad.

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

A 31 de diciembre de 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 del mismo.

Actividades de inversión

Inversiones financieras a largo plazo: este epígrafe está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 11.784.795 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 el Préstamo con la entidad Silverback Finance Limited a un tipo de interés fijo (Nota 10.3) por lo que no existe riesgo de variación del tipo de interés.

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

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros, siendo el euro la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

Riesgo de inflación

Con fecha 1 de agosto de 2014, se procedió a la firma de una adenda al contrato de arrendamiento inicialmente firmado en el año 2007. Mediante esta modificación, se acordó, entre otros, con efecto retroactivo desde mayo de 2014, el cambio en el índice de precios sobre el que se calcula el incremento de la renta anual, calculado conforme al HICP (Índice de Precios al Consumo Armonizado Europeo).

SB

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 y en el grupo de Impuestos de Sociedades del Banco Santander, constituyen, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, supuestos de incumplimiento del Préstamo. A estas circunstancias se une que no ha sido posible atender la obligación de amortización anticipada el pasado 21 de febrero por los motivos descritos en la Nota 1 anterior. Todo ello determina que se considere, a efectos contables, la totalidad del importe adeudado como exigible y, por lo tanto, se clasifica la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2021, por importe de 1.033.132.432 euros (1.084.933.462 euros a 31 de diciembre de 2020), bajo el pasivo corriente.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha pagado todos los intereses devengados del Préstamo hasta el 21 de febrero de 2022.

A fecha de hoy la Sociedad tiene un compromiso del Banco Santander de aportar los fondos necesarios para repagar el principal del Préstamo (sujeto a los términos de dicho compromiso), por lo que, a pesar de presentar al 31 de diciembre de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de 968.877.036 euros (negativo por importe de 1.018.292.990 euros a 31 de diciembre de 2020), los administradores de la Sociedad no consideran que exista un riesgo de liquidez.

De conformidad con lo dispuesto en el Préstamo, los acreedores podrían ejecutar las garantías y hacerse con el control de la caja de la Sociedad. El Agente de Garantías ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto alguno encaminado a la ejecución de garantías con carácter previo a la resolución de la disputa sobre el Make Whole Premium, aunque ha manifestado que se reserva los derechos para hacerlo.

En el cuadro siguiente se muestra la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad en relación con el presupuesto de tesorería desde el 31 de diciembre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022 (en millones de euros) sin tener en cuenta el repago anticipado del Préstamo:

Caja disponible al 31 de diciembre de 2021	94,79
Otros pagos operativos 2021 (management fees, abogados, personal...)	-0,71
Pago Impuesto de sociedades 2020 y 2021	-14,13
Depósito para interponer reclamación en TEAC	-17,79
Cobros netos por ingresos operativos 2022	107,67
Pagos operativos 2022 (management fees, abogados, personal...)	-6,28
Pagos por intereses (hasta 21 febrero 2022) del préstamo de Silverback	-9,08
Provisión intereses deuda senior 22 febrero a 31 diciembre 2022*	-39,82
Pago de dividendos**	0,00
Caja al 31 de diciembre de 2022	114,65

*La provisión de intereses de 39,82 millones de euros se ha calculado sobre el saldo del Préstamo al 21 de febrero 2022 utilizando los tipos de interés de demora del Préstamo (4,1261% para el Tramo A1 y 4,7529% para el Tramo A2). La Sociedad entiende que esta cantidad de intereses es el peor de los casos posibles y por lo tanto es la estimación más conservadora. Sin embargo, como se ha explicado anteriormente, hay una disputa entre el Agente de Garantías y la Sociedad sobre la devolución del

Préstamo y por lo tanto la Sociedad no está de acuerdo con la aplicación de intereses de demora. La provisión de pagos operativos 2022 incluye una provisión de gastos de abogados relacionados con la disputa con el Agente de Garantías, cantidad que la Sociedad entiende que podrá recuperar una vez el Alto Tribunal de Justicia en Londres resuelva el asunto.

**La estimación de la Caja disponible al 31 de diciembre de 2022 no contempla el pago de dividendos a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio 2022, habida cuenta que, los Administradores de la Sociedad tienen previsto plantear una reforma estatutaria en la que se propondrá la modificación de aquellos artículos que establecen la obligatoriedad por parte de la Sociedad de repartir dividendos en cumplimiento de lo establecido en el Régimen SOCIMI debido a que dicho régimen ya no es de aplicación a la Sociedad.

Al cierre del ejercicio existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 50.810.027 euros al 31 de diciembre de 2021 (50.740.904 euros al 31 de diciembre de 2020), por obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios. Estas restricciones, en el supuesto en el que los acreedores ejecutaran las garantías, podrían llegar a ser del 100%.

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 31 de diciembre de 2021 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 Contrato de Préstamo, la totalidad de los ingresos de 632 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas en favor del acreedor financiero del Préstamo. 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 los ejercicios 2021 y 2020 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 31 de diciembre 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)	(17.963.038)	159.184	(252.618.327)
<u>Deterioro</u>				
Inversiones inmobiliarias	(31.152.401)	(475.213)	4.245.418	(27.382.196)

5/5

Valor neto contable	1.419.582.677	(18.438.250)	1.393.351	1.402.537.778
----------------------------	----------------------	---------------------	------------------	----------------------

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 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 al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 de 381 sucursales durante el ejercicio 2015, de 7 sucursales en el ejercicio 2016, 22 sucursales durante el ejercicio 2017, 21 sucursales durante el ejercicio 2018, 8 sucursales durante el ejercicio 2019, 1 sucursal y 3 apartamentos durante el ejercicio 2020 y 3 sucursales en 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, a 31 de diciembre de 2021 cuenta con 677 locales, de los cuales 12 están arrendados a terceros distintos al Banco Santander y a su vez hay 23 que están sin alquilar.

La totalidad de arrendamiento de bienes incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias es de fincas urbanas destinadas a uso distinto de vivienda y de carácter operativo.

El plazo inicial de obligado cumplimiento para las partes (Banco Santander y la Sociedad) era de 24, 25 o 26 años según correspondiera a cada inmueble, prorrogables en siete años más por un máximo de hasta tres periodos. En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó con el arrendatario una adenda a dicho contrato en el que se modificaban los límites para ejercer el derecho de resolución anticipada y se incluía el derecho a la arrendataria a sustituir el contrato de arrendamiento de un número determinado de sucursales y bajo una serie de condiciones en cuanto a renta y al valor razonable de los inmuebles.

Con fecha 1 de agosto de 2014, la Sociedad firmó tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander orientadas principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres portfolios ("Blue", "Green" y "Yellow"), habiéndose modificado para todas ellas el plazo del vencimiento del alquiler (entre el 2036 y el 2047 según la sucursal y el portfolio asignado) y las opciones de extensión del mismo (según el portfolio 1 o 2 extensiones de 7 años a requerimiento del arrendatario). Adicionalmente, se modificó el índice de

actualización de la renta conforme al HICP (índice de precios al consumo para la Unión Europea) y se eliminó el complemento del 2,15% al IPC que aplicaba durante los primeros diez años. Asimismo, se llevará una revisión de la renta a la renta de mercado (+/- 10%) en cada opción de extensión. Esto es aplicable para los 3 portfolios.

Con fecha 3 de junio de 2015, se firmaron nuevas adendas en las que se considera principalmente que sí, debido a una bajada del HICP, la renta a pagar en un trimestre es menor que la pagada para el trimestre agosto-octubre de 2013, el arrendatario pagará la diferencia a cuenta de pagos futuros de la renta, devengándose intereses a favor del arrendatario, que en caso de que no se hubieran compensado en un plazo de cinco años podrán ser capitalizados a requerimiento del arrendatario si así lo deseara.

Los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow". La Sociedad ha registrado el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo" (Nota 13).

El alquiler se actualiza anualmente en noviembre con la variación porcentual del IPC europeo (HICP excl. tabacco) del mes de septiembre a septiembre de cada año con efectos desde noviembre del año en curso. La última variación en noviembre 2021 fue de 3,36713%.

La arrendataria principal 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 cuales le son repercutidos por el arrendador al principal arrendatario.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Hasta un año	102.766.772	103.906.100
Entre uno y cinco años	396.935.355	410.631.001
Más de cinco años	1.352.524.845	1.550.603.780
Total	1.852.226.972	2.065.140.881

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos directamente 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.

513

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

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

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

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad tenía arrendada su oficina en el Paseo de la Castellana 200 (Madrid) hasta el 20 de abril de 2022 el cual ha sido renovado por periodos mensuales renovables automáticamente por periodos mensuales si ninguna de las partes (arrendador o arrendatario) se opone.

El importe de la renta, incluidos los gastos ascienden a 4.169 euros mensuales más IVA. Dicha cantidad es actualizada anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC.

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

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Hasta un año	4.169	45.000
Entre uno y cinco años	-	-
	4.169	45.000

7. ACTIVOS FINANCIEROS

7.1. Análisis por Categorías

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

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Activos financieros no corrientes	11.784.795	11.904.152
Activos financieros a coste amortizado	11.784.795	11.904.152
Otros activos financieros (Fianzas)	11.784.795	11.904.152
Activos financieros corrientes	201.228	124.463
Activos financieros a coste amortizado	201.228	124.463
Cientes por ventas y prestación de servicios	201.228	124.463
Total	11.986.023	12.028.615

Fianzas

Tal y como se dispone en la Nota 3.5, estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamiento (Nota 5) con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos. Los movimientos producidos durante el ejercicio 2021 se corresponden a

la entrega y recepción de las fianzas asociadas a las sucursales vendidas durante el ejercicio 2020 y alquiladas durante el ejercicio 2021.

31 de diciembre de 2021

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	11.904.152	27.610	-146.967	11.784.795

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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantiene provisiones de fondos por importe de 87.440 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 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Deudores varios	201.228	-	-	-	-	-	201.228
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	11.784.795	11.784.795
	201.228	-	-	-	-	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

53

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Cuentas corrientes a la vista	94.785.520	92.771.976
	94.785.520	92.771.976

Al cierre del ejercicio existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 50.810.027 euros al 31 de diciembre de 2021 (50.740.904 euros al 31 de diciembre de 2020), por obligaciones vinculadas al Préstamo.

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 en dicho momento 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 poseer el 99,99% del capital 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 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social asciende a 8.997.504 euros, representado por 4.498.752 acciones cuyo valor nominal es de 2 euros, estas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por los socios. Todas las acciones tienen los mismos derechos políticos y económicos.

Al 31 de diciembre 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		8.996.752	99.99%

Tal y como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de diciembre de 2021, el capital social asciende a 8.997.504 euros.

b) Prima de emisión

La prima de emisión asciende a 31 de diciembre 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 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.

La propuesta inicial de distribución del resultado del ejercicio 2021 realizada por los Administradores de la Sociedad de conformidad con lo establecido en el Régimen SOCIMI se presenta en la siguiente tabla, esperando que la misma sea aprobada por sus accionistas:

	2021	2020
Base de reparto		
Pérdidas y Ganancias	14.664.741	9.247.396
Aplicación		
A Reservas voluntarias		
A Dividendos a Cuenta		
A Dividendos	14.664.741	9.247.396

El dividendo correspondiente al ejercicio 2020 ha sido pagado el 8 de julio de 2021 (ver nota 17).

La presente propuesta de aplicación del resultado es consistente con los estatutos vigentes de la Sociedad. Los administradores tienen previsto plantear una reforma estatutaria en la que se propondrá la modificación de aquellos artículos que establecen la obligatoriedad por parte de la Sociedad de repartir dividendos en cumplimiento de lo establecido en el Régimen SOCIMI debido a que dicho régimen ya no es de aplicación a la Sociedad. En caso de que se apruebe la reforma estatutaria, la política de reparto de dividendos sobre el resultado de la Sociedad del ejercicio 2021 se establecería por los accionistas de la Sociedad en su Asamblea General.

d) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las reservas y resultados de ejercicios anteriores durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

SB

	31.12.2021	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 corresponde al valor razonable de los incentivos concedidos a la Dirección de la Sociedad por parte de algunos accionistas de Ziloti Holding en base a los contratos firmados con fecha 22 de septiembre de 2015, fecha en 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

Tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Régimen SOCIMI, que de manera general obliga a la distribución de:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones a efectos 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.

Sin embargo, tal y como se ha señalado anteriormente, al perder el estatus de SOCIMI, los administradores tienen previsto plantear una reforma estatutaria en la que se propondrá la modificación de aquellos artículos que establecen la obligatoriedad por parte de la Sociedad de repartir dividendos en cumplimiento de lo establecido en el Régimen SOCIMI.

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1. Análisis por Categorías

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

31 de diciembre de 2021

	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo		
Débitos y partidas a pagar	13.302.224	13.302.224
Deudas con empresas de grupo	224.615.038	224.615.038
	237.917.262	237.917.262
Pasivos financieros a corto plazo		
Deudas financieras	1.033.837.771	1.033.837.771
Deudas con empresas de grupo	13.239.903	13.239.903
Total	1.047.077.674	1.047.077.674

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		
Deudas financieras	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 de la siguiente forma:

	31.12.2021	31.12.2020
Pasivos financieros no corrientes		
Fianzas recibidas (nota 10.4)	13.302.224	13.346.285
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	224.615.038	205.602.432
	237.917.262	218.948.717
Pasivos financieros corrientes		

513

Deudas con terceros (nota 10.3)	1.033.132.433	1.084.933.462
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	13.239.903	7.941.394
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	705.338	92.289
Total	1.047.077.674	1.092.967.145
Total	1.284.994.936	1.311.915.862

Tal y como se ha comentado anteriormente, la Sociedad ha pasado a ser miembro del grupo de IVA y del grupo de Impuesto de Sociedades del Banco Santander.

Dichas integraciones constituyen, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, supuestos de incumplimiento del Préstamo. A estas circunstancias se une que no ha sido posible atender a la obligación de amortización anticipada el pasado 21 de febrero de 2022 por los motivos descritos en la Nota 1. Todo ello determina que se considere, a efectos contables, la totalidad del importe adeudado en el Préstamo en el pasivo corriente.

10.2. Análisis por vencimientos

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes sin considerar el incumplimiento comentado anteriormente en relación con la deuda financiera):

	Pasivos financieros						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Deuda financiera	54.514.817	60.251.994	61.646.271	63.113.126	64.281.496	729.324.728	1.033.132.432
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.302.224	13.302.224
Deudas con E.G.	8.677.561	-	-	-	-	224.615.038	233.292.599
Dividendo pendiente de pago	-	-	-	-	-	-	-
Acreeedores comerciales y otras	705.338	-	-	-	-	-	705.338
Total	63.897.716	60.251.994	61.646.271	63.113.126	64.281.496	967.241.990	1.280.432.593

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
Deuda financiera	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
Acreeedores 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 el Contrato de Préstamo con la Sociedad por un importe nominal inicial de 1.344.800.000 euros, en la que Silverback Finance Limited prestaba la totalidad de los fondos obtenidos en una emisión de bonos. En base al contrato firmado, las condiciones del préstamo son las siguientes:

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

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

Dentro de las garantías del Contrato de Préstamo, la totalidad de los ingresos de 632 sucursales se encuentran pignorados y las sucursales se encuentran hipotecadas. Por otra parte, existen 7 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y, por último, los ingresos de 38 sucursales no se encuentran pignoradas ni las propias sucursales hipotecadas.

A 31 de diciembre de 2021 el nominal del préstamo asciende a 1.053.058.639 euros (1.107.881.561 euros a 31 de diciembre de 2020), siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre de 2021 de 1.033.132.433 euros (1.084.903.912 euros a 31 de diciembre de 2020), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 5.184.666 euros (4.191.659 euros a 31 de diciembre de 2020).

Tal y como se ha comentado en las notas 1 y 2, la integración de la Sociedad en el grupo IVA y en el grupo de Impuestos de Sociedades del Banco Santander, suponen, y a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, supuestos de incumplimiento del Préstamo. A estas circunstancias se une que no ha sido posible atender la obligación de amortización anticipada el pasado 21 de febrero de 2022 por los motivos descritos en la Nota 1 anterior. Todo ello determina que se considere, a efectos contables, la totalidad del importe adeudado en el Préstamo como exigible y, por lo tanto, se clasifica la totalidad de la deuda pendiente a 31 de diciembre de 2021, bajo el pasivo corriente.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha pagado todos los intereses devengados del Préstamo hasta el 21 de febrero de 2022.

Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de sus arrendatarios dos mensualidades de renta para cada oficina arrendada en concepto de depósito de garantía legal para responder del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2021, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 13.302.224 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 y Banco Santander en aquel momento, formalizaron mediante contrato con efectos 31 de julio de 2018 la modificación de dicho préstamo. Con el fin de evitar la volatilidad en la cuenta de resultados que pueda provocar cualquier cambio de las proyecciones de estos flujos, la Sociedad acordó modificar de nuevo las condiciones del préstamo cambiando el tipo nominal del 12% al 9,27% y eliminando el límite anual de devengo de intereses fijado en 60 millones de euros, equiparando así el tipo nominal del préstamo al tipo de interés efectivo contable.

Con fecha 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 con vencimiento en Julio de 2039.

A 31 de diciembre de 2021, la deuda asciende a 224.661.777 euros (213.543.826 euros a 31 de diciembre de 2020), habiéndose generado intereses durante el 2021, por importe de 19.748.773 euros (18.116.145 euros a 31 de diciembre de 2020).

10.4. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

	<u>Ejercicio 2021 (días)</u>	<u>Ejercicio 2020 (días)</u>
Periodo Medio de Pago a Proveedores	30	30
Ratio de Operaciones pagadas	30	30
Ratio de Operaciones pendientes de pago	30	30
	<u>Ejercicio 2021</u>	<u>Ejercicio 2020</u>
Total de pagos realizados		
Total de pagos pendientes	705.338	92.289

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la Ley 11/2013 de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

11. SITUACIÓN FISCAL

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
IVA a compensar - Foral	-	6.375
	-	6.375
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
IVA a pagar – Central	-	-
IGIC a pagar	77.789	78.692
IPSI a pagar	919	910
Retenciones IRPF a pagar	8.026	25.440
Impuesto de sociedades	9.567.302	9.426.942
Seguridad Social	2.841	2.784
	9.656.877	9.534.768

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.

513

Tras la Operación de Compra Santander, la Sociedad ha pasado a integrarse en el grupo fiscal al que pertenece la entidad adquirente con efectos desde el 1 de enero del año 2021. Ello, debido a que se cumplen todos los requisitos previstos en la normativa fiscal correspondiente con el régimen de consolidación previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. El grupo al que Uro se incorpora es el número 0017/89 y el tipo de gravamen que resultará de aplicación a la Sociedad, como consecuencia de la entrada en este grupo, será del 30%.

No obstante lo anterior, Uro presentó los pagos fraccionados correspondientes al ejercicio 2021 como si el régimen de tributación que le correspondiese fuese el individual. Ello se debió a que Uro se encontraba todavía dentro del "período de reposición" del incumplimiento que se produjo en el ejercicio 2020 del denominado "test de rentas" (i.e. uno de los requisitos para poder aplicar el régimen de SOCIMI). Como Uro no repuso la causa de incumplimiento durante el ejercicio 2021, esta entidad se debe integrar en el grupo fiscal con efectos 1 de enero de 2021 y la declaración del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2021 se deberá realizar de manera consolidada (i.e. en julio de 2022).

Por último, cabe señalar que el grupo fiscal comunicará a la Administración correspondientemente, la inclusión de Uro en el mismo. Por otro lado, Uro ha tomado el acuerdo correspondiente para su inclusión en el grupo fiscal.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio 2020 y 2021 se presenta a continuación:

<u>Ejercicio 2021:</u>	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del período antes de impuestos			19.227.082
Diferencias permanentes	906.630	-	906.630
Diferencias temporarias	475.213	(5.401.120)	(4.925.907)
Base imponible (resultado fiscal)			15.207.805
<u>Ejercicio 2020:</u>			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			18.674.338
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	32.201.515	-598.825	31.602.690
Base imponible (resultado fiscal)			50.277.028

Los aumentos de las diferencias temporales del ejercicio 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 1,1 millones de euros y a la reversión del deterioro no fiscalmente deducible de las sucursales vendidas y valoradas en 2021 de 4,2 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.

Como consecuencia de las diferentes actuaciones de la inspección, ésta ha dictado a 20 de diciembre de 2021 acuerdo de liquidación por importe total de 17,8 millones de euros (incluido los intereses de demora).

La Sociedad el 11 de enero de 2022 ha interpuesto reclamación contra las mismas ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), y a 25 de enero de 2022 ha consignado la cantidad anteriormente mencionada en concepto de depósito.

El 14 de marzo y 4 de abril de 2022, la sociedad ha recibido del TEAC notificación de las puestas de manifiesto de las reclamaciones económico-administrativa interpuesta contra los acuerdos de liquidación antes mencionados. Encontrándose a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales preparando los escritos de alegaciones que presentará en breve.

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 dictamen de dicho acuerdo de liquidación 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 las s presentes cuentas anuales, si bien proceden a la información de estos hechos en presente memoria.

12. 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 sus activos inmobiliarios principalmente 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

5/13

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.

12.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (nota 5)	98.177.912	100.412.061
Refacturación de cargas	4.740.510	4.740.510
	102.918.422	105.152.571

Dentro del epígrafe del importe neto de la cifra de negocios se incluye el efecto de la linealización de las rentas que minoró el ingreso del ejercicio 2021 por importe de 6.119.372 euros (en el ejercicio 2020 en 4.547.992 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Seguridad social	29.114	27.943

29.114 27.943

12.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Arrendamientos y cánones	51.275	39.728
Mantenimiento	11.777	80.894
Servicios profesionales independientes	1.168.245	1.157.391
Primas de seguros	15.811	103.460
Servicios bancarios	189.806	4.794
Suministros	164	-
Otros servicios	4.876.359	4.905.926
Otros tributos	546.782	582.000
Otros gastos de gestión corriente	-	-
	6.860.219	6.874.192

12.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	31.12.2021	31.12.2020
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 10.4 y 15)	19.748.773	18.116.146
Intereses por deudas a terceros	40.567.292	42.084.474
- Intereses préstamo Silverback (Nota 10.3)	40.567.292	42.084.474
	60.316.065	60.200.620

13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

Periodificaciones a largo plazo

Debido a que los contratos recogen una reducción del 15% de la renta trimestral de referencia entre los años 2026 y 2028 y de un 12,5% entre los años 2031 y 2033 para las carteras "Blue" y "Yellow", la Sociedad ha registrado el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo", cuyo efecto acumulado a 31 de diciembre de 2021 minora los ingresos por arrendamiento en 28.157.348 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 8.875.670 euros al 31 de diciembre 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 noviembre de 2021 hasta el 31 de enero de 2022. Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

803

14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

14.1. Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

A 31 de diciembre de 2021 cuenta con dos empleados, una mujer y un hombre (2020: dos empleados, una mujer y un hombre), cuyo desglose por categoría corresponde a 1 empleado considerado Alta Dirección y 1 empleado considerado mando intermedio.

Durante el ejercicio 2021 el número medio de empleados ha ascendido a 2 (en 2020 el número medio de empleados ascendía a 2: un hombre y una mujer).

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

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

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

Durante el ejercicio 2021, el importe de remuneraciones devengado por los empleados con la consideración de Alta Dirección ha ascendido a 200.000 euros (2020: 150.000 euros).

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

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

Durante el ejercicio 2021, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración, en el que se encuentra incluido el consejero delegado, ha ascendido a 461.250 euros (2020: 301.672 euros).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2021 el Consejo de Administración está formado por 4 hombres, siendo 4 hombres en el ejercicio anterior.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2021 y 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 compra de las acciones por parte del Banco Santander tal y como se describe en la nota 1 de la presente memoria.

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

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

2021	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Créditos por conceptos fiscales	95.132	-
Deudas por conceptos fiscales	(4.562.342)	-
Deudas por Préstamos a largo plazo	(224.661.777)	-
Deudas por intereses a corto plazo	(8.677.561)	-
	(237.806.548)	

2020	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Créditos por conceptos fiscales	-	-
Deudas por conceptos fiscales	-	-
Deudas por Préstamos a largo plazo	(205.602.432)	-
Deudas por intereses a corto plazo	(7.941.394)	-
	(213.543.826)	

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

2021	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos	-	3.400
Gastos financieros	19.748.773	-
Ingresos por arrendamientos de locales	108.874.650	-
	128.623.423	3.400

2020	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
------	--------------------	---------------------------------------

43

Gastos	-	-
Gastos financieros	18.385.632	-
	18.385.632	-

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1. Honorarios de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2021 por Grant Thornton S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios de verificación ascendieron a 56.000 euros y 12.000 euros, respectivamente (48.000 euros y 12.000 euros, respectivamente, en 2020).

Los honorarios devengados por otros servicios ascienden a 8.000 euros (7.000 euros en 2020). No se prestan otros servicios a la Sociedad por otras empresas pertenecientes a la red de Grant Thornton.

16.2. Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre de 2021 y 2020.

16.3. Contingencias

En relación a las resoluciones anticipadas del contrato de arrendamiento para el portfolio "Green", tal y como se especifican en la Nota 2.2 de las presentes cuentas anuales, la Sociedad registrará a "valor vacante" las sucursales sobre las cuales el arrendatario comunique la futura rescisión.

La Dirección estima que no es posible cuantificar el futuro impacto de las rescisiones anticipadas debido a las múltiples variables que podrían afectar al cálculo, como la evolución a largo plazo de la valoración de dichos activos, el número de oficinas a las que puede afectar, etc... por lo que registra la provisión a medida que le es comunicado por parte del arrendatario, su decisión de cancelar el contrato de arrendamiento.

Durante 2021, la Sociedad ha dotado una reversión neta de 1.917.483 euros (nota 5.1) como consecuencia del aumento de valor de algunos locales vacíos reflejados en la valoración de CBRE a 31 de Diciembre de 2021.

En cuanto al Préstamo, en diciembre de 2021, BNPP informó a la Sociedad, que estaba considerando iniciar acciones legales contra la Sociedad con motivo del desacuerdo en cuanto al pago del Make Whole Premium descrito. En concreto, los términos del Préstamo establecen que en el caso en el que la pérdida del estatus de SOCIMI sea consecuencia de una acción u omisión por parte de la Sociedad, el acreedor tendría derecho a solicitar el Make Whole Premium.

Con posterioridad al cierre del ejercicio social, el 16 de febrero de 2022, BNPP, siguiendo instrucciones de una parte de los bonistas que adquirieron una participación en los bonos emitidos para financiar el Préstamo, ha iniciado un procedimiento solicitando al Alto Tribunal de Justicia en Londres una declaración que resuelva el desacuerdo existente en relación con el pago del Make Whole Premium. El importe del Make Whole Premium sería calculado de acuerdo con los requisitos específicos establecidos en los documentos de la transacción aplicables tomando como referencia el valor presente neto de los intereses que se habrían pagado si el Préstamo hubiera continuado en vigor hasta su vencimiento original.

La Sociedad se opone a tal reclamación por considerarla infundada y tiene intención de defenderse en el procedimiento. Se estima que el Make Whole Premium podría ascender a un importe máximo de, aproximadamente, 250 millones de euros.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Agente de Garantías ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto alguno encaminado a la ejecución de garantías con carácter previo a la resolución de este asunto, aunque ha manifestado que se reserva los derechos para hacerlo.

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 como alega el Agente de Garantías, de manera que la Sociedad no tiene obligación de pagar un Make Whole Premium.

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

La información requerida por el artículo 11 del Régimen SOCIMI se detalla a continuación:

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

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

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

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

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

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

- Ejercicio 2014: El resultado fue de 387.901.939 euros de los cuales, 154.327.171 euros fueron distribuidos. Dicha distribución fue acordada el 30 de junio de 2015.
- Ejercicio 2015: El resultado fue de 67.721.754 euros de los cuales, 54.177.403 euros fueron distribuidos. 18.000.000 euros como dividendo a cuenta acordado el 10 diciembre de 2015 y 36.177.403 euros fue acordado el 30 de junio de 2016.
- Ejercicio 2016: El resultado fue de 15.807.566 euros de los cuales, 15.664.501 euros fueron distribuidos. 5.500.000 euros como dividendo a cuenta acordado el 5 diciembre de 2016 y 10.164.501 euros fue acordado el 27 de junio de 2017.
- Ejercicio 2017: El resultado fue de 23.410.638 euros de los cuales, el 100% fue distribuido. Dicha distribución fue acordada el 25 de junio de 2018.
- Ejercicio 2018: El resultado fue de 11.926.271 euros de los cuales, el 100% fue distribuido. 9.000.000 de euros como dividendo a cuenta acordado el 29 noviembre de 2018 y 2.926.271 euros fue acordado el 27 de junio de 2019.

43

- Ejercicio 2019: El resultado fue de 19.280.548 euros de los cuales, el 81,48% fue distribuido. 15.690.452 de euros como dividendo a cuenta acordado el 24 junio de 2020 el cual fue pagado el 7 de julio de 2020.
- 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 del Régimen SOCIMI.

—

De las sucursales que la Sociedad adquirió en noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2021 es titular de 677 sucursales por un valor bruto de 1.682.538.301 euros, siendo el valor neto contable de 1.402.537.778 euros. Ver Anexo I y nota 5 de las presentes cuentas anuales

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

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

Como se ha comentado anteriormente, dado que el arrendamiento con Banco Santander supone más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la compraventa de acciones, Banco Santander pasó a controlar a la Sociedad como accionista titular del 99,99% del capital social, los requisitos establecidos en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI dejaron de cumplirse desde el 2020.

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

En el ejercicio 2021 no existen reservas procedentes de ejercicios en el que ha resultado aplicable el régimen fiscal del Régimen SOCIMI.

18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En relación a las actuaciones de comprobación e investigación iniciadas por la AEAT el 12 de julio de 2019, la AEAT ha dictado a 20 de diciembre de 2021 acuerdo de liquidación por importe total de 17,8 millones de euros (incluido los intereses de demora). El 11 de enero de 2022 la Sociedad ha recurrido ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) dichas actas definitivas y a 25 de enero de 2022 ha consignado la cantidad anteriormente mencionada en concepto de depósito.

Encontrándose a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la espera de recibir la fecha para el juicio.

Los Administradores de la Sociedad juntamente con el asesoramiento recibido de sus asesores fiscales, consideran que los argumentos utilizados por la inspección para el dictamen de dicho acuerdo de liquidación 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 cuentas anuales.

Tal y como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad ha perdido el estatus de SOCIMI y, como consecuencia de ello, debía amortizar anticipadamente el 21 de febrero de 2022 el importe principal pendiente y los intereses devengados del Préstamo.

Sin embargo, debido a la negativa del Agente de Garantías del Préstamo a, entre otras cosas, liberar el paquete de garantías relacionadas con el Préstamo por considerar que la Sociedad debería realizar un pago de Make Whole Premium, postura que la Sociedad rechaza, la Sociedad no ha podido acceder a la financiación que su accionista mayoritario le había ofrecido y que habría financiado el reembolso del importe principal pendiente del Préstamo, por lo que ha tenido lugar un supuesto de incumplimiento del Préstamo.

El Agente de Garantías ha solicitado al Alto Tribunal de Justicia en Londres una declaración que resuelva el desacuerdo existente. sobre la misma.

El Agente de Garantías ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto alguno encaminado a la ejecución de garantías con carácter previo a la resolución de este asunto, aunque ha manifestado que se reserva los derechos para hacerlo. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha pagado todos los intereses devengados del Préstamo hasta el 21 de febrero de 2022.

Dado que a partir del 1 de enero 2022 la Sociedad no es una SOCIMI con efectos retroactivos desde el ejercicio 2020, la Sociedad se considera de interés público a efectos de la publicación de sus cuentas anuales del ejercicio 2022 en adelante. Otras consecuencias de la pérdida del estatus de SOCIMI están explicadas en esta Memoria, como la obligación de la Sociedad de pagar el impuesto de sociedades y la libertad que los accionistas adquieren sobre el importe del dividendo.

En relación con el litigio relativo al pago del Make Whole Premium, el Agente de Garantías ha confirmado en abril de 2022 que tiene la intención de solicitar el pago de determinados gastos relacionados con dicho litigio en virtud de los compromisos de indemnidad existentes previstos en los documentos de la transacción aplicables. La Sociedad no considera que el Agente de Garantías necesariamente tenga derecho al pago de todos esos gastos y esta posición está siendo revisada.

Adicionalmente a los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se ha producido ningún hecho relevante que pudiera tener un impacto significativo en estos.

ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

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

513

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

53

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

575

126	101316-102012- 102013-102014- 102015-102016- 102017-102018	SEVILLA	SEVILLA	Green
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

513

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

572

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

5/13

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

575

299	112863	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	Green
300	100850	MALGRAT DE MAR	BARCELONA	Green
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

45

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

573

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

5/5

429	100422	MADRID	MADRID	Green
430	100515	MADRID	MADRID	Blue
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

55

473	111466	MADRID	MADRID	Green
474	111469	MADRID	MADRID	Blue
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

513

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

25

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

5/15

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	BENIAJAN	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

43

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio 2021

Acontecimientos durante el ejercicio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2016 se vendieron 7 de las 40 sucursales que el Banco Santander liberó en noviembre de 2015, durante el año 2017 7 más, durante el ejercicio 2018 3 más, durante el ejercicio 2019 se han vendido otras cuatro sucursales vacías, durante 2020 una y durante el 2021 se han vendido tres más.

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

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

Tras las últimas ventas de sucursales la cartera de Uro está compuesta por 677 activos y una superficie de más de 324.300 m2.

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

A partir de dicha fecha, Banco Santander pasó a ser el accionista mayoritario de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2021, Banco Santander tiene una participación del 99,99% del capital social de la Sociedad.

Dado que el arrendamiento con Banco Santander supuso durante los ejercicios 2020 y 2021 más del 99% de las rentas de la Sociedad y que, a partir de la formalización de la Operación de Compra, Banco Santander pasó a controlar a la Sociedad como accionista titular del 99,99% del capital social, los requisitos establecidos en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI dejaron de cumplirse desde el 2020. El Régimen SOCIMI permite a la Sociedad subsanar dicho requisito en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Durante el año 2021 los administradores monitorizaron la situación y revisaron todas las opciones al alcance de la Sociedad para solucionar la misma, sin que hayan identificado ninguna opción viable a su alcance que haya permitido hacerlo.

A fecha 31 de diciembre de 2021, la Sociedad no ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI y, por lo tanto, a partir del 1 de enero 2022 no tendrá el estatus SOCIMI con efectos retroactivos desde el ejercicio 2020 y, como consecuencia de ello, los administradores han procedido a incluir el gasto de impuesto sobre sociedades por importe de 4.562.342 euros en 2021 y 9.426.942 euros en 2020.

La pérdida del estatus de SOCIMI constituye una causa de amortización anticipada obligatoria del contrato de préstamo suscrito el 5 de junio de 2015 entre la Sociedad y Silverback Finance (el "**Préstamo**"). El Préstamo estipula que el repago debería de efectuarse el primer día de pago de intereses y amortización del capital desde que tiene lugar la causa de amortización anticipada obligatoria (esto es, la pérdida del estatus de SOCIMI), o, como en este caso, el siguiente día hábil después de dicha fecha, es decir el 21 de febrero de 2022.

Con fecha 28 de diciembre de 2021 la Sociedad obtuvo una oferta formal de financiación de su accionista mayoritario, Banco Santander, para fondar el repago del principal del Préstamo el 21 de febrero, hasta un límite de 1.038 millones. La oferta estaba sujeta a ciertas condiciones que incluían la cancelación del Préstamo y la liberación de todas las garantías otorgadas sobre los activos de la Sociedad que estuviesen sujetas a la amortización del Préstamo en dicha cantidad.

La Sociedad envió el 31 de diciembre 2021 a Silverback Finance y BNP Paribas Trust Corporation UK Limited, como Agente de Garantías del Préstamo (“BNPP” o el “Agente de Garantías”) una notificación constatando la pérdida del estatus de SOCIMI junto con una notificación de amortización anticipada de conformidad con lo dispuesto en el Préstamo, indicando la intención de la Sociedad repagar el principal de unos 1.053 millones de euros más los intereses pendientes de unos 9 millones de euros el 21 de febrero de 2022.

No obstante lo anterior, el Agente de Garantías se negó a comprometerse al levantamiento de las garantías del Préstamo en el momento de la devolución del principal del mismo sobre la base de un desacuerdo a raíz de una reclamación realizada por el Agente de Garantías consistente en que la Sociedad debe realizar un pago de una prima adicional (“Make Whole Premium”) (nota 16.3).

La Sociedad rechaza tal pretensión y mantiene que la Sociedad no debe pagar el Make Whole Premium. En opinión de los administradores, no se cumplen los requisitos que darían lugar a la obligación de efectuar dicho pago adicional, ya que el incumplimiento de los requisitos del Régimen SOCIMI no ha sido causado por ninguna acción u omisión de la Sociedad. No obstante, el Agente de Garantías, siguiendo las instrucciones de una parte de los bonistas que adquirieron una participación en los bonos emitidos para financiar el Préstamo, ha afirmado que no liberará las garantías asociadas al Préstamo, a menos que la Sociedad abone dicho Make Whole Premium junto con el principal del Préstamo, que se estima que podría ascender a un importe máximo de, aproximadamente, 250 millones de euros.

Esta posición adoptada por el Agente de Garantías ha frustrado la capacidad de la Sociedad para financiar el repago anticipado del Préstamo, ya que la oferta de financiación de su accionista mayoritario estaba condicionada a que, entre otras condiciones, queden liberadas las garantías sobre los activos de la Sociedad. Por tanto, como consecuencia de la postura adoptada por el Agente de Garantías, no ha sido posible para la Sociedad acceder a la financiación necesaria para cumplir con su obligación de reembolso el 21 de Febrero de 2022.

A fecha de formulación de las presentes cuentas, la Sociedad no ha podido abonar el importe del principal del Préstamo el 21 de febrero de 2022 por lo que se produjo un supuesto de incumplimiento del Préstamo en esa misma fecha.

No obstante, la Sociedad abonó el 21 de febrero de 2022 todos los intereses devengados y adeudados del Préstamo hasta el 21 de febrero de 2022, que ascienden en total a 9,077 millones de euros, de los cuales un importe de 5,18 millones de euros se encontraba devengado en relación con el período hasta el 31 de diciembre de 2021.

En febrero de 2022, siguiendo las instrucciones de algunos de los tenedores de bonos que suscribieron los bonos que se emitieron para financiar el Préstamo, el Agente de Garantías ha solicitado al Alto Tribunal de Justicia en Londres una declaración que resuelva el desacuerdo existente relativo al Make Whole Premium. La Sociedad, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, está en proceso de finalizar su respuesta a esta reclamación. La Sociedad confía en que se confirmará su posición, aunque no se espera que la decisión judicial se dicte en el corto plazo.

El Agente de Garantías ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto alguno encaminado a la ejecución de garantías con carácter previo a la resolución de este asunto, aunque ha manifestado que se reserva los derechos para hacerlo.

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, miembro registrado del grupo de IVA de su accionista mayoritario, Banco Santander.

Adicionalmente, la pérdida de la condición de SOCIMI junto con el hecho de que Banco Santander sea titular de más del 75% de las acciones de Uro, implica que Uro forme parte de forma automática del grupo fiscal de Banco Santander a efectos del Impuesto sobre Sociedades, con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2021.

Tanto el formar parte del grupo de IVA del Banco Santander como formar parte del grupo fiscal de Banco Santander constituyen supuestos de incumplimiento bajo el Préstamo.

La Sociedad notificó que se habían producido ambos supuestos de incumplimiento en tiempo y forma a Silverback Finance y al Agente de Garantías.

A pesar de presentar al 31 de diciembre de 2021 un fondo de maniobra negativo por importe de 968.877.036 euros (negativo por importe de 1.018.292.990 euros a 31 de diciembre de 2020), los administradores de la Sociedad han decidido formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, por las razones siguientes:

- (i) Los ingresos de la Sociedad se mantienen inalterados;
- (ii) La Sociedad tiene liquidez para hacer frente a sus obligaciones corrientes;
- (iii) La Sociedad tiene un compromiso del Banco Santander (sujeto a los términos de dicho compromiso) de aportar los fondos necesarios para repagar el principal del Préstamo, repago que ha sido ofrecido al Agente de Garantías y no ha sido aceptado debido a la controversia por el Make Whole Premium;
- (iv) La Sociedad tiene patrimonio suficiente para hacer frente al repago del Préstamo y, en su caso, al Make Whole Premium;
- (v) La Sociedad está en contacto con sus acreedores y trabajando para buscar una solución a esta controversia.

En cualquier caso, los administradores no dejan de manifestar que existe una incertidumbre significativa en relación a la finalización de las negociaciones entre las partes implicadas y, al mismo tiempo, considera que su posición en relación con la demanda presentada ante el Alto Tribunal de Justicia en Londres tiene sólidos fundamentos.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Adquisiciones de acciones propias

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

Personal

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

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 con fecha 26 de abril de 2022, y que se componen de las hojas número 1 a 71.

Madrid, a 26 de abril de 2022.

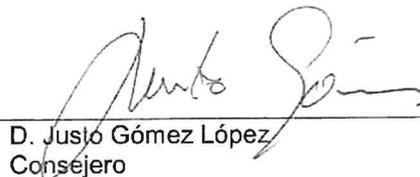


D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero

D. Jonathan Kendall
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, los administradores de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. formulan los presentes Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 con fecha 26 de abril de 2022, y que se componen de las hojas número 1 a 71.

Madrid, a 26 de abril de 2022.

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero

D. Simon Blaxland
Consejero



D. Jonathan Kendall
Consejero

D. Justo Gómez López
Consejero

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



Índice

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

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD.

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

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

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

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

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

A fecha 31 de diciembre de 2021 (incluido), la Sociedad no ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley SOCIMI y, por lo tanto, a partir del 1 de enero 2022 no tendrá el estatus de SOCIMI con efectos retroactivos desde el ejercicio 2020.

Las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el BME Growth de BME MTF Equity.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

La Sociedad no tiene ninguna sociedad dependiente. Su actividad se limita a la gestión de los 677 inmuebles de los que es propietaria y que se hallan arrendados en su gran mayoría a Banco Santander, S.A. (“Banco Santander”).

La Sociedad cuenta en la actualidad con dos empleados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. SISTEMA DE CONTROL DE LA COMPAÑÍA

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

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

Realización de presupuestos:

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

El presupuesto anual incluye:

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

Controles internos:

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

Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

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

-Partidas a cobrar:

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

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

-Revisión anual de valoraciones:

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

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

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

-Seguimiento de cumplimiento de ratios financieros:

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

-Revisión de los Estados Financieros:

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

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

Reglamento de Conducta:

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

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

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

Riesgos operativos

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

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

A 31 de diciembre de 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 del mismo.

Vidas útiles de las Inversiones Inmobiliarias

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

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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 por 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 SOCIMI y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en la Ley SOCIMI, y siempre y cuando se cumplan las condiciones allí establecidas y, en concreto, lo dispuesto en sus artículos 3, 4 y 5, 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.

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.

Tras la operación de compra, la Sociedad ha pasado a integrarse en el grupo fiscal al que pertenece la entidad adquirente con efectos desde el 1 de enero del año 2021. Ello, debido a que se cumplen todos los requisitos previstos en la normativa fiscal correspondiente con el régimen de consolidación previsto en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. El grupo al que Uro se incorpora es el número 0017/89 y el tipo de gravamen que resultará de aplicación a la Sociedad, como consecuencia de la entrada en este grupo, será del 30%.

5. COMUNICACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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

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

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

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

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

