

URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (la “**Sociedad**”), de conformidad con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 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:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Sociedad a continuación hace públicos los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2022, junto con el informe de revisión limitada de dichos estados financieros intermedios emitido por los auditores de la Sociedad.

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

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

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

Madrid, 28 de octubre de 2022.

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

# URO Property Holdings, S.A. (anteriormente denominada URO Property Holdings SOCIMI, S.A.)

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses  
terminado al 30 de junio de 2022

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

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

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (posteriormente denominada Uro Property Holdings, S.A.) (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2022, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

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

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Uro Property Holdings, S.A. al 30 de junio de 2022, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota explicativa 2.1 adjunta en la que se detalla que la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 973.680 miles de euros a 30 de junio de 2022 derivado de la clasificación en el pasivo corriente del total del importe de la deuda financiera externa pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Dicha reclasificación se deriva del incumplimiento de determinadas cláusulas del contrato de Préstamo que obligaba a repagar anticipadamente el principal del mismo el 21 de febrero de 2022. Sin embargo, los administradores de la Sociedad han decidido formular los estados financieros intermedios adjuntos bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que se ha suscrito en fecha 30 de junio de 2022 un contrato de crédito con su accionista mayoritario por un importe máximo de 1.053 millones de euros y con un vencimiento inicial de 3 años, con el que se ha procedido al repago de las cantidades en relación con la deuda financiera externa, el 1 de julio de 2022.

Llamamos la atención sobre lo mencionado en las notas explicativas 1 y 16.2 adjuntas en la que se describe que el agente de garantías ha iniciado un litigio contra la Sociedad en relación con el pago de un importe adicional ("Make Whole Premium") derivado del repago anticipado al que se hace referencia en la propia nota explicativa 1. Los administradores de la Sociedad consideran que el litigio iniciado por parte del agente de garantías no tiene fundamentos sólidos y que dicho Make Whole Premium no es exigible, por lo que no se ha provisionado cantidad alguna por este concepto.

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota explicativa 11 donde se describe que con fecha 20 de diciembre de 2021, se dictó acuerdo de liquidación derivadas de la finalización de la inspección del impuesto de sociedades de los ejercicios 2014 y 2015, 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 los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, ya que los administradores, juntamente con sus asesores fiscales, han determinado 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 conclusión.

#### Otras cuestiones

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

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



David Calzada Criado

28 de octubre de 2022





**URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO  
PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)**

**Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2022**

**URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)**

**Balance intermedio al 30 de junio de 2022  
(Expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.422.757.004</b>	<b>1.414.322.573</b>
Inversiones inmobiliarias	5	1.393.162.448	1.402.537.778
Inversiones financieras a largo plazo	7	29.594.556	11.784.795
Otros activos financieros		29.594.556	11.784.795
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>119.287.171</b>	<b>94.986.748</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	37.679	106.096
Clientes por ventas y prestación de servicios		32.763	16.733
Deudores varios		4.916	89.363
Inversiones en emp.del grupo y asoci.		5.848	95.132
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	119.243.644	94.785.520
Tesorería		119.243.644	94.785.520
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.542.044.175</b>	<b>1.509.309.321</b>

Las notas 1 a 18 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

**URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)**

**Balance intermedio al 30 de junio de 2022  
(Expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>180.279.074</b>	<b>177.624.490</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>180.279.074</b>	<b>177.624.490</b>
<b>Capital</b>	<b>9</b>	<b>8.997.504</b>	<b>8.997.504</b>
Capital escriturado		8.997.504	8.997.504
<b>Prima de emisión</b>	<b>9</b>	<b>417.179.285</b>	<b>417.179.285</b>
<b>Reservas</b>	<b>9</b>	<b>253.915.887</b>	<b>239.251.146</b>
Legal y estatutarias		1.799.501	1.799.501
Voluntarias		252.116.386	237.451.645
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>9</b>	<b>(508.367.733)</b>	<b>(508.367.733)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(508.367.733)	(508.367.733)
<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>9</b>	<b>5.899.547</b>	<b>5.899.547</b>
<b>Resultado del ejercicio / periodo</b>		<b>2.654.584</b>	<b>14.664.741</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>268.797.564</b>	<b>266.074.610</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>13.318.024</b>	<b>13.302.224</b>
Otros pasivos financieros		13.318.024	13.302.224
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>10 y 15</b>	<b>224.615.038</b>	<b>224.615.038</b>
Periodificaciones a largo plazo	<b>13</b>	<b>30.864.502</b>	<b>28.157.348</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.092.967.537</b>	<b>1.065.610.221</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		<b>239.126</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>1.047.311.201</b>	<b>1.033.132.432</b>
Otros pasivos financieros		1.047.311.201	1.033.132.432
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>10 y 15</b>	<b>26.075.912</b>	<b>13.239.903</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>10</b>	<b>10.395.947</b>	<b>10.362.215</b>
Acreedores varios		477.901	705.338
Pasivos por impuesto corriente	<b>11</b>	9.915.627	9.654.036
Otras deudas con Administraciones Públicas	<b>11</b>	2.419	2.841
<b>Periodificaciones</b>	<b>13</b>	<b>8.945.351</b>	<b>8.875.671</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.542.044.175</b>	<b>1.509.309.321</b>

Las notas 1 a 18 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

SES

**URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)**

**Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022  
(Expresada en euros)**

<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>53.374.260</b>	<b>52.362.873</b>
Prestaciones de servicios		53.374.260	52.362.873
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>6.500</b>	<b>-</b>
Ingresos accesorios y de gestión corriente		6.500	-
<b>Gastos de personal</b>		<b>(280.355)</b>	<b>(300.247)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(266.250)	(285.293)
Cargas sociales	12.2	(14.105)	(14.954)
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.3</b>	<b>(4.689.912)</b>	<b>(3.023.165)</b>
Servicios exteriores		(4.435.207)	(2.995.570)
Tributos		(254.705)	(27.596)
Otros gastos de gestión corriente		-	-
<b>Amortización de inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>(9.007.179)</b>	<b>(8.981.846)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias</b>		<b>(36.699)</b>	<b>110.655</b>
Resultados por enajenaciones y otras	5	(36.699)	110.655
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>39.366.614</b>	<b>40.168.270</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>12.4</b>	<b>(34.242.438)</b>	<b>(30.026.552)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(10.413.073)	(9.529.673)
Por deudas con terceros		(23.829.364)	(20.496.880)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(34.242.438)</b>	<b>(30.026.552)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.124.177</b>	<b>10.141.718</b>
<b>Impuesto sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>(2.469.593)</b>	<b>(4.327.610)</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>9</b>	<b>2.654.584</b>	<b>5.814.108</b>

Las notas 1 a 18 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

62

**URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)**

**Estado de cambios en el patrimonio neto**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022**

	Notas	30.06.2022	30.06.2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia</b>		<b>2.654.584</b>	<b>5.814.108</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>			
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>			
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia</b>			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>2.654.584</b>	<b>5.814.108</b>

Las notas 1 a 18 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

5/13

URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022  
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

	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
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2021</b>	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	9.247.396	-	172.207.145
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	-	5.814.108	-	5.814.108
<b>Operaciones con accionistas:</b>								
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(9.247.396)	-	(9.247.396)
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2021</b>	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	5.814.108	-	168.773.857
Total ingresos y gastos reconocidos						8.850.633		8.850.633
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2021</b>	8.997.504	417.179.285	239.251.146	(508.367.733)	5.899.547	14.664.741	-	177.624.490
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>								
<b>Operaciones con accionistas:</b>								
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	14.664.741	-	-	(14.664.741)	-	-
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2022</b>	8.997.504	417.179.285	253.915.887	(508.367.733)	5.899.547	2.654.584	-	180.279.074

Las notas 1 a 18 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

53

**URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)**

**Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022  
(Expresado en euros)**

	Nota	30.06.2022	30.06.2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>9</b>	<b>5.124.177</b>	<b>10.141.718</b>
<b>2. Ajustes del resultado:</b>		<b>43.525.442</b>	<b>38.897.743</b>
a) Amortización de inversiones inmobiliarias	5.1	9.007.179	8.981.846
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias		-	-
c) Variación de provisiones		239.126	-
e) Resultado por bajas y enajenaciones de inmovilizado		36.699	(110.655)
g) Gastos financieros	12.4	34.242.438	30.026.552
<b>3. Cambios en el capital corriente:</b>		<b>2.972.816</b>	<b>6.141.323</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		68.417	22.334
c) Otros activos y pasivos corrientes		163.513	(618.478)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		33.732	4.309.515
e) Otros activos y pasivos no corrientes		2.707.154	2.427.952
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(36.712.031)</b>	<b>(34.354.162)</b>
a) Pagos de intereses		(34.242.438)	(30.026.552)
d) Cobros(pagos) por impuesto sobre beneficio		(2.469.593)	(4.327.610)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>14.910.404</b>	<b>20.826.622</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
<b>7. Cobros por desinversiones:</b>		<b>(17.482.856)</b>	<b>1.229.607</b>
a) Inversiones inmobiliarias		326.905	1.110.000
e) Otros activos financieros	7.1	(17.809.761)	119.607
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(17.482.856)</b>	<b>1.229.607</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>27.030.577</b>	<b>(7.588.326)</b>
a) Emisión de:			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas		12.836.009	18.777.069
b) Devolución y amortización de:			
4. Otros pasivos financieros		14.194.568	(26.365.395)
<b>11. Pago por dividendos</b>		<b>-</b>	<b>(9.247.396)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>27.030.577</b>	<b>(16.835.722)</b>
<b>AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>24.458.125</b>	<b>5.220.507</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	8	94.785.520	92.771.976
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	8	119.243.644	97.992.485
		24.458.124	5.220.509

Las notas 1 a 18 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

## URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.)

Notas explicativas a los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

(Expresada en euros)

### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Uro Property Holdings, S.A. (anteriormente denominada 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. Con fecha 21 de junio de 2022, la junta general de accionistas aprobó la modificación de los estatutos de la Sociedad, incluyendo, entre otras, el cambio de la denominación social de la Sociedad por la actual, quedando inscritas totalmente dichas modificaciones estatutarias en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de agosto de 2022 (ver nota 18).

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), 3 y 1 oficina en los años 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022, 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 30 de junio de 2022 la Sociedad cuenta bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias un total de 676 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 de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.. 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, S.A. (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

575



de septiembre de 2020 se cerró la adquisición adicional de acciones titularidad de los accionistas minoritarios como resultado de la oferta pública de acciones lanzada de conformidad con los estatutos de la Sociedad.

A partir de dicha fecha, Banco Santander pasó a ser el accionista mayoritario de la Sociedad. A 30 de junio de 2022, Banco Santander tiene una participación del 99,99% del capital social de la Sociedad.

La Sociedad tiene por objeto social, atendiendo a la modificación estatutaria aprobada en Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2022, e inscrita el 11 de agosto de 2022, la siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La adquisición y venta de toda clase de activos inmobiliarios, así como la promoción, desarrollo, alquiler y gestión de toda clase de inmuebles.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, cuyo objeto social sea similar al descrito anteriormente.

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.

Desde el 1 de enero de 2022, pero con efectos desde el 1 de enero de 2020, tal y como se detalla más adelante, la Sociedad perdió su condición de SOCIMI y por lo tanto no tributa bajo dicho régimen especial por lo que no le es de aplicación el referido gravamen especial del Impuesto sobre Sociedades del 15 por ciento, ni ninguna de las otras obligaciones establecidas en el régimen fiscal especial SOCIMI.

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 desde el 1 de enero de 2022 pero con efectos desde 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 y hasta el 31 de diciembre de 2021, incluido, los administradores monitorizaron la situación y revisaron todas las opciones al alcance de la Sociedad para solucionar la misma, sin que identificaran ninguna opción viable a su alcance que haya permitido hacerlo.

La Sociedad no ha podido subsanar el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI en el plazo preceptivo y, por lo tanto, a partir del 1 de enero 2022 no tiene 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 2.469.593 euros para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y por importe de 4.327.610 euros a 30 de junio de 2021.

Por otro lado, dado que a partir del 1 de enero 2022 la Sociedad dejó de cumplir con los requisitos para ser considerada una SOCIMI (con efectos retroactivos desde el ejercicio 2020), la Sociedad se considera Entidad de Interés Público a efectos de la publicación de sus cuentas anuales del ejercicio 2022 en adelante.

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 debía 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, S.A., para fondear el repago del principal del Préstamo 21 de febrero, hasta un límite de 1.038.480.117 euros. 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 1.053.058.639 euros más los intereses pendientes de, 9.078.086 euros a fecha 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 16.2).

La Sociedad rechazó y continua rechazando tal pretensión y mantiene que 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 más intereses.

Esta posición adoptada por el Agente de Garantías frustró la capacidad de la Sociedad para financiar el repago anticipado del Préstamo en una primera instancia, ya que la oferta de financiación de su accionista mayoritario estaba condicionada a que, entre otras condiciones, quedaran liberadas las garantías sobre los activos de la Sociedad. Por tanto, como consecuencia de la postura adoptada por el Agente de Garantías, no le fue posible para la Sociedad acceder a la financiación necesaria para cumplir con su obligación de reembolso el 21 de febrero de 2022.

Si bien el 21 de febrero de 2022 no pudo abonar el principal del Préstamo, sí abonó todos los intereses devengados y adeudados del Préstamo hasta esa fecha, que ascendían a un total de 9.078.086 euros, de los cuales un importe de 5.184.666 euros se encontraba devengados en relación con el período hasta el 31 de diciembre de 2021.

El 16 de febrero de 2022, siguiendo instrucciones de algunos de los titulares de los bonos emitidos para financiar el Préstamo, el Agente de Garantías presentó una demanda ante el Tribunal de lo Mercantil competente de Londres para que se resolviera el desacuerdo relativo al Make Whole Premium. La Sociedad, a la fecha de los presentes estados financieros intermedios, ha presentado su contestación a la demanda y una demanda reconventional frente al Agente de Garantías, en la que se solicita que se declare que (i) la pérdida de la condición de SOCIMI de la Sociedad no fue causada por

ningún acto u omisión de la Sociedad, (ii) la Sociedad no tiene obligación de pagar el Make Whole Premium; y (iii) al recibir el pago del principal del Préstamo, el Agente de Garantías está obligado a liberar el paquete de garantías. La Sociedad confía en que se confirme su posición.

Con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad ha suscrito un contrato de crédito sin ningún tipo de garantía inmobiliaria (*unsecured*) con su accionista mayoritario, Banco Santander, S.A., cuyo objeto es la liquidación del Préstamo y por un importe máximo de 1.053.058.639 euros (el "**Contrato de Crédito**"). El plazo de duración inicial del Contrato de Crédito es de 36 meses que se podrá prorrogar automáticamente por plazos sucesivos de un año y devenga un tipo de interés fijo del 4,30% anual sobre las cantidades dispuestas en cada momento. Tanto el principal como los intereses serán pagaderos a la finalización de este. (ver Nota 18)

El 1 de julio de 2022, la Sociedad dispuso del Contrato de Crédito para reembolsar del importe principal pendiente del Préstamo y ha pagado los importes relacionados con los intereses devengados, comisiones y gastos. Si finalmente se establece que cualquiera de los importes abonados no fuera finalmente pagaderos, la Sociedad tiene la intención de tomar todas las medidas a su alcance para recuperar dichos importes. A efectos aclaratorios, estos pagos no han incluido el Make Whole Premium, tal y como, a juicio de los administradores de la Sociedad, erróneamente reclama el Agente de Garantías con respecto al Préstamo.

Como consecuencia de la negativa del Agente de Garantías a, entre otras cosas, a confirmar que liberaría el paquete de garantías asociadas al Préstamo si no se abona el Make Whole Premium, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas (incluyendo costes, honorarios, gastos e intereses) ascendiendo los mismos a 30 de junio de 2022 a 17.661.382 euros y han sido registradas en la partida de deudas financieras.

La Sociedad sigue rechazando la posición del Agente de Garantías que considera que debe pagarse el Make Whole Premium y señala, además, que a 30 de junio de 2022 no se ha calculado ni notificado dicho pago a la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad ha notificado al Agente de Garantías una potencial reclamación por daños y perjuicios en el proceso que ha iniciado el Agente de Garantías en los tribunales ingleses.

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.

Por otro lado, 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, S.A.

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 la Sociedad, implica que la Sociedad 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 pasar a formar parte del grupo de IVA del Banco Santander como a formar parte del grupo fiscal de Banco Santander constituyeron 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. A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, 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**

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad formuló con fecha del 26 de abril de 2022 las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en el que se incluía una propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 (14.664.741 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 2021 a dividendos de forma consistente con los estatutos sociales vigentes de la Sociedad al tiempo de la formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. No obstante lo anterior, dado que al tiempo de la mencionada formulación de cuentas el Régimen SOCIMI ya no resultaba de aplicación a la Sociedad, el Consejo de Administración ya había previsto en ese momento plantear una reforma estatutaria en la que se modificasen aquellos artículos estatutarios estableciendo la obligatoriedad por parte de la Sociedad de repartir dividendos en cumplimiento de lo establecido en el Régimen SOCIMI. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó que en el caso de que se aprobase 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. Finalmente los accionistas de la Sociedad aprobaron en la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 dicha reforma estatutaria y la aplicación de resultado a reservas. Las cuentas anuales fueron aprobadas por la mencionada Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

### **2.2 Empresa en funcionamiento**

Tal y como se ha mencionado en la nota 1, de acuerdo con la instrucción dada a los administradores de la Sociedad en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2020, la Sociedad pasó 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 que la Sociedad no ha podido subsanar los incumplimientos establecidos en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI en el ejercicio 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2021, incluido, ésta pasó a formar parte del grupo de impuesto de sociedades de Grupo Santander con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2021.

525

Dichas integraciones constituyen, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, supuestos de incumplimiento del Préstamo. A estas circunstancias se une que no fue posible atender a la obligación de amortización anticipada el pasado 21 de febrero del 2022 por los motivos descritos en la Nota 1 anterior. Todo ello determina que se considere, a efectos contables, la totalidad del importe adeudado del Préstamo como exigible y por lo tanto, se clasifica la totalidad de la deuda pendiente a 30 de junio de 2022 del Préstamo, por importe de 1.029.656.218 euros (1.033.132.432 euros a 31 de diciembre de 2021), bajo el pasivo corriente.

A pesar de presentar al 30 de junio de 2022 un fondo de maniobra negativo por importe de 973.680.365 euros (negativo por importe de 968.877.036 euros a 31 de diciembre de 2021), los administradores de la Sociedad han decidido formular los presentes estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento, por las razones siguientes:

- Los ingresos de la Sociedad se mantienen inalterados;
- La Sociedad tiene liquidez para hacer frente a sus obligaciones corrientes, excluyendo cualquier aspecto no recurrente derivado de los aspectos comentados anteriormente;
- Con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad ha suscrito el Contrato de Crédito (tal y como se define en la Nota 1) con su accionista mayoritario, Banco Santander, cuyo objeto es la liquidación del Préstamo y por un importe máximo de 1.053.058.639 euros. El plazo inicial es de 36 meses que se podrá prorrogar automáticamente por plazos sucesivos de un año y a un tipo de interés fijo del 4,30% anual. Tanto el principal como los intereses serán pagaderos a la finalización del mismo.
- El 1 de julio la Sociedad ha dispuesto del Contrato de Crédito para reembolsar el importe principal pendiente del Préstamo supliendo la inmediatez del repago del mismo por un crédito con una fecha de vencimiento de 3 años, y adicionalmente ha pagado los importes relacionados con los intereses devengados, comisiones y gastos. Si finalmente se establece que cualquiera de los importes abonados no fuera finalmente pagaderos, la Sociedad tiene la intención de tomar todas las medidas a su alcance para recuperar dichos importes. A efectos aclaratorios, estos pagos no han incluido el Make Whole Premium al considerar la Sociedad que no se han cumplido con los requisitos establecidos para su pago.

### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de los estados financieros intermedios 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 los seis primeros meses del ejercicio 2022 se ha producido una reversión de deterioro por importe de 526.416 euros por la 1 sucursal vendida, las cuales han generado una pérdida neta de 36.999 euros. Durante el ejercicio 2021 se registró 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.

La Sociedad procedió a final de año, 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 ejerció su opción de terminación anticipada respecto a algunos activos de la cartera "Green" para noviembre de 2022.

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no se han comunicado nuevas resoluciones anticipadas de contratos.

Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante que pudiera impactar significativamente el valor de las sucursales a 30 de junio de 2022, por lo que no ha solicitado una nueva valoración independiente a dicha fecha.

El experto independiente valora anualmente cada una de las sucursales bancarias de forma individualizada mediante el uso del método "all risks yield". Este método consiste en el cálculo de una renta perpetua, dividiendo la renta real entre una rentabilidad 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 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 los seis primeros meses del ejercicio 2022 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 las presentes notas explicativas, con fecha 10 de septiembre de 2020, Banco Santander fue notificado de la resolución dictada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia autorizando la ejecución del contrato suscrito el día 21 de julio de 2020 en virtud del cual Banco Santander adquiriría de Ziloti Holding 3.808.692 acciones de la Sociedad, representativas del 84,66% de su capital social. 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 la Sociedad 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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 ha realizado de manera consolidada en julio de 2022.

275

Por último, cabe señalar que el grupo fiscal ha comunicado a la Administración correspondientemente, la inclusión de la Sociedad en el mismo. Por otro lado, la Sociedad 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 intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes.

## **2.5 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las correspondientes al período anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

## **2.6 Marco normativo de información financiera aplicable**

Estos estados financieros intermedios 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.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

La Sociedad realizó 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 cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se detectaron impactos significativos.

## **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

### **3.1 Inversiones inmobiliarias**

Las sucursales que se encuentran arrendadas al Banco Santander, a otros inquilinos y las no arrendadas, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

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



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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

### 3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendiéndose éste como el valor razonable menos los costes de venta o su valor en uso, el mayor de los dos. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. 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 676 sucursales en su activo, en la gran mayoría alquilados al Banco de Santander salvo 13 que están arrendadas a terceros distintos al Banco Santander y 21 están sin alquilar. Este arrendamiento se clasifica como arrendamiento operativo, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance intermedio, de acuerdo con su naturaleza.

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

#### Sociedad como arrendataria

573

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 intermedia 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

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 intermedia.

Al cierre del ejercicio o período, 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

23

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

### Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance intermedio, 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 titulizaciones 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. BNPP ha indicado que no ha sido instruido para llevar a cabo acto

525

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, siendo considerada la Sociedad como Entidad de Interés Público desde el 1 de enero de 2022, tras la pérdida de su condición de SOCIMI.

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 intermedio 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 intermedia 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 intermedia.

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 con 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 intermedio, 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

igualar 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 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.

Tal como se ha comentado en el nota 1 y 18, con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad y el Banco Santander han suscrito un Contrato de Crédito para la cancelación de un importe nominal de 1.053.058.639 euros derivados del Préstamo. Dicho Préstamo estaba siendo contabilizado a coste amortizado teniendo un total de 22.456.522 euros de gastos de formalización y otros pendientes de ser llevados a la cuenta de resultados atendiendo a su contabilización a coste amortizado, al 30 de junio de 2022.

Los administradores de la Sociedad han realizado un análisis de estas operaciones y han llegado a la determinación de que se dan las circunstancias para considerar que se producirá una baja del pasivo financiero original, el cual ha sido reembolsado el 1 de julio de 2022.

### **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 intermedio.

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 acogida al 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 las presentes notas explicativas, la Sociedad ha perdido su estatus de SOCIMI a partir del 1 de enero de 2022 puesto que no ha podido subsanar en el plazo estipulado los incumplimientos establecidos en 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 con efectos desde el 2020, al no poder haber sido subsanados en el tiempo previsto por la legislación.

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.

Como consecuencia de que los incumplimientos establecidos en el artículo 3.2 del Régimen SOCIMI no pudieron ser subsanados en el plazo reglamentario-, 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 2.469.593 euros en 2022 y 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 la Sociedad 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 ha realizado de manera consolidada en julio de 2022.

Por último, cabe señalar que el grupo fiscal ha comunicado a la Administración correspondientemente, la inclusión de la Sociedad en el mismo. Por otro lado, la Sociedad 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 con 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Inversiones financieras a largo plazo	29.594.556	11.784.795
Otros créditos con las administraciones públicas	-	-
Deudores comerciales	4.916	89.363
Clientes por ventas y prestación de servicios	32.763	16.733
Inversiones en emp.grupo y asoc.	5.848	95.132
Depósitos y fianzas	-	-
	<b>29.638.083</b>	<b>11.986.023</b>

Sin embargo, la partida de Inversiones financieras a largo plazo incluye este año los depósitos realizados en Hacienda por importe de 17.785.141 euros (ver nota 7.1).

##### 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 30 de junio de 2022 no ha habido ningún retraso y no hay ningún pago pendiente por parte del Banco Santander. La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago de este.

##### Actividades de inversión

Inversiones financieras a largo plazo: este epígrafe está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 11.809.415 euros (11.784.795 euros a 31 de diciembre de 2021) cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento. También incluye el depósito pagado al interponer reclamación ante el TEAC por importe de 17.785.140 euros (nota 7.1)

#### **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 y un Contrato de Crédito, los cuales mantienen un tipo de interés fijo por lo que igualmente no existe riesgo de tipo de interés (Nota 10.3).

##### Riesgo de tipo de cambio

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

##### Riesgo de inflación

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

#### **4.3 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Tal y como se ha comentado en las notas 1 y 2, la integración de la Sociedad en el grupo IVA y en el grupo de Impuestos de Sociedades del Banco Santander, constituyen, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, 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 como exigible y, por lo tanto, se clasifica la totalidad de la deuda pendiente a 30 de junio de 2022, por importe de 1.029.656.218 euros (1.033.132.432 euros a 31 de diciembre de 2021), bajo el pasivo corriente.

A fecha 1 de julio de 2022 la Sociedad ha repagado el principal del Préstamo, por lo que, a pesar de presentar al 30 de junio de 2022 un fondo de maniobra negativo por importe de 973.680.365 euros (negativo por importe de 968.877.036 euros a 31 de diciembre de 2021), los administradores de la Sociedad no consideran que exista un riesgo de liquidez.

515



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 en caso de incumplimiento. 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 30 de junio de 2022 hasta el 30 de junio de 2023 (en millones de euros):

<b>Caja disponible al 30 de junio de 2022</b>	<b>119,24</b>
Otros pagos operativos pendientes a 30 jun22 (acreed.prest.serv.)	-0,48
Pago Impuesto de sociedades '20 y '21 e intereses de demora	-16,81
Cobros netos por ingresos operativos '22-23	107,66
Pagos netos operativos '22-23 (acreed.prest.serv.)	-2,21
Pagos netos extraordinarios '22-23 (abogados, asesores...)	-4,11
Disposición de Contrato de Crédito del Banco Santander	1.013,00
Pagos por amortización anticipada del Préstamo de Silverback	-1.053,06
Pagos provisión por intereses de demora del préstamo de Silverback	-16,81
Pagos provisión por gastos amort.anticip.del préstamo de Silverback	-0,85
Pagos por intereses de Contrato de Crédito de Banco Santander	0,00
Pagos por amortizaciones de Contrato de Crédito de Banco Santander	0,00
Pagos por intereses del préstamo de accionistas	0,00
Pago de dividendos	0,00
<b>Caja prevista al 30 de junio de 2023</b>	<b>145,56</b>

\*El pago de la provisión de intereses de 16.809.153 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, en relación con la disputa entre la Sociedad y el Agente de Garantías que se menciona en la Nota 1 anterior, la Sociedad no está de acuerdo con la aplicación de intereses de demora. La provisión de pagos operativos 2022-2023 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 30 de junio de 2023 no contempla el pago de dividendos a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio 2023, habida cuenta que la reforma estatutaria con la modificación de aquellos artículos que establecían 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 108.727.233 euros al 30 de junio de 2022 (50.810.027 euros al 31 de diciembre de 2021), por obligaciones vinculadas al Préstamo. 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 30 de junio de 2022 de 676. Durante el primer semestre del ejercicio 2022, la Sociedad ha vendido 1 sucursal obteniendo una pérdida neta por importe de 36.699 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, aun cuando el mismo ha sido repagado en su totalidad en fecha 1 de julio de 2022. Por otra parte, existen 7 sucursales cuyos ingresos no se encuentran pignorados, pero, sin embargo, se han hipotecado como garantía; y, por último, los ingresos de 38 sucursales no se encuentran pignorados ni las propias sucursales hipotecadas.

Actualmente, no existe ningún bien totalmente amortizado.

### 5.1. Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 han sido los siguientes (en euros):

#### 30 de junio de 2022

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	875.190.208	-	(462.628)	874.727.580
Construcciones	807.348.092	-	(547.629)	806.800.464
	1.682.538.300	-	(1.010.257)	1.681.528.044
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(252.618.327)	(9.007.179)	115.690	(261.509.816)
<u>Deterioro</u>				
Inversiones inmobiliarias	(27.382.196)		526.416	(26.855.780)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.402.537.778</b>	<b>(9.007.179)</b>	<b>(368.151)</b>	<b>1.393.162.448</b>

#### 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)
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.419.582.677</b>	<b>(18.438.250)</b>	<b>1.393.351</b>	<b>1.402.537.778</b>

Durante el primer semestre de 2022, la Sociedad ha procedido a la venta de 1 local dándose de baja un coste de 1.010.257 euros, una amortización acumulada de 115.690 euros y un deterioro acumulado de 526.416 euros que ha generado una pérdida por importe de 36.699 euros que han sido registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2022.

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, 3 sucursales en 2021 y 1 en el primer semestre de 2022, 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 30 de junio de 2022 cuenta con 676 locales, de los cuales 13 están arrendados a terceros distintos al Banco Santander y a su vez hay 21 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 períodos. En el ejercicio 2010, la Sociedad firmó con el arrendatario una adenda a dicho contrato en el que se modificaban los límites para ejercer el derecho de resolución anticipada y se incluía el derecho a la arrendataria a sustituir el contrato de arrendamiento de un número determinado de sucursales y bajo una serie de condiciones en cuanto a renta y al valor razonable de los inmuebles.

Con fecha 1 de agosto de 2014, la Sociedad firmó tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander orientadas principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres portfolios ("Blue", "Green" y "Yellow"), habiéndose modificado para todas ellas el plazo del vencimiento del alquiler (entre el 2036 y el 2047 según la sucursal y el portfolio asignado) y las opciones de extensión del mismo (según el portfolio 1 o 2 extensiones de 7 años a requerimiento del arrendatario). Adicionalmente, se modificó el índice de actualización de la renta conforme al HICP (índice de precios al consumo para la Unión Europea) y se eliminó el complemento del 2,15% al IPC que aplicaba durante los primeros diez años. Asimismo, se llevará una revisión de la renta a la renta de mercado (+/- 10%) en cada opción de extensión. Esto es aplicable para los 3 portfolios.

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

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

El alquiler se actualiza anualmente en noviembre 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

<b>Euros</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Hasta un año	107.670.309	102.766.772
Entre uno y cinco años	391.339.122	396.935.355
Más de cinco años	1.306.749.240	1.352.524.845
<b>Total</b>	<b>1.805.758.671</b>	<b>1.852.226.972</b>

### 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.

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:



Euros	30.06.2022	31.12.2021
Hasta un año	4.169	4.169
Entre uno y cinco años	-	-
	<b>4.169</b>	<b>4.169</b>

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

### 7.1. Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

Euros	30.06.2022	31.12.2021
<b>Activos financieros no corrientes</b>	<b>29.594.556</b>	<b>11.784.795</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>29.594.556</b>	<b>11.784.795</b>
Otros activos financieros (Fianzas y otros)	29.594.556	11.784.795
<b>Activos financieros corrientes</b>	<b>43.527</b>	<b>201.228</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>43.527</b>	<b>201.228</b>
Otros activos financieros	5.848	-
Clientes por ventas y prestación de servicios	37.679	201.228
<b>Total</b>	<b>29.638.083</b>	<b>11.986.023</b>

### 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 2022 se corresponden a la entrega y recepción de las fianzas asociadas a las sucursales vendidas durante el ejercicio 2022 y alquiladas durante el ejercicio 2021 y 2022.

#### 30 de junio de 2022

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas constituidas a largo plazo	11.784.795	25.920	(1.300)	11.809.415

#### 31 de diciembre de 2021

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas constituidas a largo plazo	11.904.152	27.610	(146.967)	11.784.795



## Depósitos

Tal y como indica en la Nota 11.1, Como consecuencia de las diferentes actuaciones de la inspección de la AEAT, ésta ha dictado a 20 de diciembre de 2021 acuerdo de liquidación por importe total de 17.785.140 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. Por ello el vencimiento de los mismos está asociado a la duración del proceso que acostumbra a ser de entre unos tres y cinco años.

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Depósitos constituidos a largo plazo	-	17.785.141	-	17.785.141

## Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2022, la Sociedad mantiene provisiones de fondos por importe de 4.916 euros (87.440 euros a 31 de diciembre de 2021) realizadas a uno de sus asesores por las sucursales vendidas de los últimos ejercicios correspondientes a gastos asociados a dichas ventas. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar los diferentes saldos. El mismo importe se encuentra registrado en el pasivo bajo el epígrafe "Acreedores varios".

### 7.2. Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 30 de junio de 2020 son los siguientes:

	jun-22	jun-23	jun-24	jun-25	jun-26	Años posteriores	Total
Deudores varios	37.679	-	-	-	-	-	37.679
Otros activos financ.	5.848	-	-	-	-	-	5.848
Fianzas y depósitos	-	-	-	-	-	29.594.556	29.594.556
	<b>43.527</b>	-	-	-	-	<b>11.784.545</b>	<b>29.638.083</b>

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
	<b>201.228</b>	-	-	-	-	<b>11.784.545</b>	<b>11.879.353</b>

## 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Cuentas corrientes a la vista	119.243.644	94.785.520
	<b>119.243.644</b>	<b>94.785.520</b>

Al cierre del ejercicio existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 108.727.233 euros al 30 de junio de 2022 (50.810.027 euros al 31 de diciembre de 2021), 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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

<b>Sociedad</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Capital Social escriturado</b>	<b>Participación</b>
Banco Santander	4.498.376	2,00	8.996.752	99.99%
<b>TOTAL</b>	<b>4.498.376</b>		<b>8.996.752</b>	<b>99.99%</b>

b) Prima de emisión

La prima de emisión asciende 30 de junio de 2022 a 417.179.285 euros (417.179.285 euros a 31 de diciembre de 2021), habiéndose generado durante los ejercicios 2010, 2012, 2014, 2015 y 2016.

c) Dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad formuló con fecha del 26 de abril de 2022 las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en el que se incluía una propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 (14.664.741 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 2021 a dividendos de forma consistente con los estatutos sociales vigentes de la Sociedad al tiempo de la formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. No obstante lo anterior, dado que al tiempo de la mencionada formulación de cuentas el Régimen SOCIMI ya no resultaba de aplicación a la Sociedad, el Consejo de Administración ya había previsto en ese momento plantear una reforma estatutaria en la que se modificasen aquellos artículos estatutarios estableciendo la obligatoriedad por parte de la Sociedad de repartir dividendos en cumplimiento de lo establecido en el Régimen SOCIMI. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó que en el caso de que se aprobase 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. Finalmente los accionistas de la Sociedad aprobaron en la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 dicha modificación estatutaria y la aplicación de resultado a reservas. Las cuentas anuales fueron aprobadas por la mencionada Junta General de Accionistas del 21 de junio de 2022 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

La distribución definitiva del resultado del ejercicio 2021 aprobada por los accionistas de la Sociedad de conformidad con lo establecido en los nuevos estatutos se presenta en la siguiente tabla:

	<b>2021</b>
<b>Base de reparto</b>	
Pérdidas y Ganancias	14.664.741
<b>Aplicación</b>	
A Reservas	14.664.741
A Dividendos	

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 2022 son los siguientes:

	30.06.2022	31.12.2021
Reserva Legal	1.799.501	1.799.501
Reservas Voluntarias	252.116.386	237.451.645
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(508.367.733)	(508.367.733)
	<b>(254.451.846)</b>	<b>(269.116.587)</b>

e) Otras aportaciones de socios

El importe registrado como "Otras aportaciones de socios" corresponde al valor razonable de los incentivos pagados a miembros de la Dirección de la Sociedad en 2017 y 2018 por parte de algunos accionistas del aquel entonces socio mayoritario de la sociedad, en base a los contratos firmados con fecha 22 de septiembre de 2015, fecha en el que se consideró que se habían 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 de dividendos

Tras la pérdida del estatus de SOCIMI, y la consiguiente modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, aprobada por la Junta General de Accionistas el 21 de junio de 2022 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11 de agosto de 2022, para que, entre otras, se modificasen aquellas previsiones estatutarias estableciendo la obligatoriedad por parte de la Sociedad de repartir dividendos en cumplimiento de lo establecido en el Régimen SOCIMI, la Sociedad no está obligada a proceder al reparto de dividendos, debiendo decidir la Junta General de Accionistas sobre la aplicación del resultado de cada ejercicio social.

## 10. PASIVOS FINANCIEROS

### 10.1. Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	30.06.2022	Total
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Débitos y partidas a pagar	13.318.024	13.318.024
Deudas con empresas de grupo	224.615.038	224.615.038
	<b>237.933.062</b>	<b>237.933.062</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Débitos y partidas a pagar	1.047.789.102	1.030.127.719
Deudas con empresas de grupo	26.075.912	26.075.912
	<b>1.073.865.014</b>	<b>1.056.203.631</b>
<b>Total</b>	<b>1.311.798.076</b>	<b>1.294.136.693</b>

	31.12.2021	Total
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
Débitos y partidas a pagar	13.302.224	13.302.224
Deudas con empresas de grupo	224.615.038	224.615.038
	<b>237.917.262</b>	<b>237.917.262</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
Débitos y partidas a pagar	1.033.837.771	1.033.837.771
Deudas con empresas de grupo	13.239.903	13.239.903
	<b>1.047.077.674</b>	<b>1.047.077.674</b>
<b>Total</b>	<b>1.284.994.936</b>	<b>1.284.994.936</b>

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

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		
Deudas con terceros (nota 10.3)	-	-
Fianzas recibidas (nota 10.4)	13.318.024	13.302.224
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	224.615.038	224.615.038
	<b>237.933.062</b>	<b>237.917.262</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
Deudas con terceros (nota 10.3)	1.047.789.102	1.033.132.433
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 10.4)	26.075.912	13.239.903
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	477.901	705.338
	<b>1.073.865.014</b>	<b>1.047.077.674</b>
<b>Total</b>	<b>1.311.798.076</b>	<b>1.284.994.936</b>

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 los presentes estados financieros intermedios, supuestos de incumplimiento del Préstamo, el cual como se ha comentado en la nota 1y en la nota 18 ha sido íntegramente repagado en fecha 1 de julio de 2022. 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.



En todo caso se debe mencionar que con fecha 30 de junio de 2022, la Sociedad ha suscrito un Contrato de Crédito con su accionista mayoritario, Banco Santander, cuyo objeto es la liquidación del Préstamo y por un importe máximo de 1.053.058.639 euros. El plazo inicial es de 36 meses que se podrá prorrogar automáticamente por plazos sucesivos de un año y a un tipo de interés fijo del 4,30% anual. Tanto el principal como los intereses serán pagaderos a la finalización de este.

## 10.2. Análisis por vencimientos

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 30 de junio de 2022 son los siguientes, sin considerar el vencimiento anticipado comentado anteriormente en relación con el préstamo de Silverback sería el siguiente desde un punto de vista de las condiciones contractuales originales.:

	Pasivos financieros						Total
	jun-23	jun-24	jun-25	jun-26	jun-27	Años posteriores	
Deudas con terceros	42.345.705	44.375.664	46.599.071	49.062.776	51.793.618	813.134.367	1.047.311.201
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.318.024	13.318.024
Deudas con E.G.	26.075.912	-	-	-	-	224.615.038	250.690.950
Acreeedores comerciales y otras	477.901	-	-	-	-	-	477.901
<b>Total</b>	<b>68.899.518</b>	<b>44.375.664</b>	<b>46.599.071</b>	<b>49.062.776</b>	<b>51.793.618</b>	<b>1.051.067.429</b>	<b>1.311.798.076</b>

A 31 de diciembre de 2021, los vencimientos de los pasivos financieros eran los siguientes:

	Pasivos financieros						Total
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
Deudas con terceros	54.514.817	60.251.994	61.646.271	63.113.126	64.281.496	729.324.729	1.033.132.433
Fianzas recibidas	-	-	-	-	-	13.302.224	13.302.224
Deudas con E.G.	13.239.903	-	-	-	-	224.615.038	237.854.941
Acreeedores comerciales y otras	705.338	-	-	-	-	-	705.338
<b>Total</b>	<b>68.460.058</b>	<b>60.251.994</b>	<b>61.646.271</b>	<b>63.113.126</b>	<b>64.281.496</b>	<b>967.241.991</b>	<b>1.284.994.936</b>

## 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:

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

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

Dentro de las garantías del 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 30 de junio de 2022 el nominal del Préstamo asciende a 1.053.058.639 euros (1.053.058.639 euros a 31 de diciembre de 2021), siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 30 de junio de 2022 de 1.029.656.218 euros (1.033.132.433 euros a 31 de diciembre de 2021),

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 los presentes estados financieros intermedios, supuestos de incumplimiento del Préstamo. A estas circunstancias se une que no fue 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 30 de junio de 2022, bajo el pasivo corriente.

Con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad ha suscrito un Contrato de Crédito con su accionista mayoritario, Banco Santander, cuyo objeto es la liquidación del Préstamo y por un importe máximo de 1.053.058.639 euros. El plazo inicial es de 36 meses que se podrá prorrogar automáticamente por plazos sucesivos de un año y a un tipo de interés fijo del 4,30% anual. Tanto el principal como los intereses serán pagaderos a la finalización del mismo.

El 1 de julio la Sociedad ha dispuesto del Contrato de Crédito para reembolsar el importe principal pendiente del Préstamo y ha pagado los importes relacionados con los intereses devengados, comisiones y gastos. Si finalmente se establece que cualquiera de los importes abonados no fuera finalmente pagaderos, la Sociedad tiene la intención de recuperar dichos importes. A efectos aclaratorios, estos pagos no han incluido el Make Whole Premium, tal y como erróneamente reclama el Agente de Garantías con respecto al Préstamo

Como consecuencia de la negativa del Agente de Garantías a, entre otras cosas, a confirmar que liberaría el paquete de garantías asociadas al Préstamo si no se abona el Make Whole Premium, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas (incluyendo costes, honorarios, gastos e intereses) que, de otro modo, no se hubieran producido.

Estos intereses y gastos adicionales ascienden a 30 de junio de 2022 a 17.661.382 euros y han sido registradas en la partida de deudas financieras.

La Sociedad sigue rechazando la posición del Agente de Garantías que considera que debe pagarse el Make Whole Premium y señala, además, que a 30 de junio de 2022 no se ha calculado ni notificado dicho pago a la Sociedad. En consecuencia, la Sociedad ha notificado al Agente de Garantías una potencial reclamación por daños y perjuicios en el proceso que ha iniciado el Agente de Garantías en los tribunales ingleses.

La Sociedad tiene también la intención de reclamar daños contra cualquier parte que contribuya (o haya contribuido) a que no se liberen las garantías.

### **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 30 de junio de 2022, las fianzas entregadas por los arrendatarios ascienden a 13.311.624 euros (13.302.224 euros a 31 de diciembre de 2021).

#### 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 30 de junio de 2022, la deuda asciende a 243.705.672 euros (224.661.777 euros a 31 de diciembre de 2021), habiéndose generado intereses durante el primer semestre 2022, por importe de 10.410.987 euros (19.748.773 euros a 31 de diciembre de 2021).

#### 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:

	<b>Ejercicio 2022 (días)</b>	<b>Ejercicio 2021(días)</b>
Periodo Medio de Pago a Proveedores	30	30
Ratio de Operaciones pagadas	30	30
Ratio de Operaciones pendientes de pago	30	30
	<b>Ejercicio 2022</b>	<b>Ejercicio 2021</b>
Total de pagos pendientes	477.901	705.338

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 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Otros créditos con las Administraciones Públicas:		
IVA a compensar - Foral	-	-
	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas:		
IVA a pagar – Central	-	-
IGIC a pagar	78.400	77.789
IPSI a pagar	926	919
Retenciones IRPF a pagar	8.415	8.026
Impuesto sociedades	9.827.886	9.567.302
Seguridad Social	2.419	2.841
	<b>9.918.046</b>	<b>9.656.877</b>

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.

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 la Sociedad 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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 ha realizado de manera consolidada en julio de 2022.

Por último, el grupo fiscal ha comunicado con fecha 14 de abril de 2022 a la Administración la inclusión de la Sociedad en el mismo. Por otro lado, la Sociedad 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 primer semestre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

<u>30 de junio 2022:</u>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo de ingresos y gastos del período antes de Impuestos</b>			<b>5.124.177</b>
Diferencias permanentes	206.957		206.957
Diferencias temporarias		(391.269)	(391.269)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>4.939.864</b>

<u>Ejercicio 2021:</u>	<b>Aumentos</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo de ingresos y gastos del período antes de Impuestos</b>			<b>19.227.082</b>
Diferencias permanentes	906.630	-	906.630
Diferencias temporarias	475.213	(5.401.120)	(4.925.907)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>15.207.805</b>

Los aumentos de las diferencias temporales del ejercicio 2021 se debían, fundamentalmente, al límite de la deducibilidad de gastos financieros. Las disminuciones se correspondían con la reversión de la limitación a la amortización (30%) de 1.155.701 euros y a la reversión del deterioro no fiscalmente deducible de las sucursales vendidas y valoradas en 2021 de 4.245.418 euros. A 30 de junio de 2022 y debido a la consolidación fiscal ya no existen diferencias temporales por límite de la deducibilidad de gastos financieros ni por reversión de la limitación a la amortización (30%). La diferencia temporal

negativa por 391.269 se corresponde en su totalidad a la reversión del deterioro no fiscalmente deducible de la sucursal vendida en el primer semestre de 2022

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 imponible 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. La recuperación de dichas bases imponible generadas con anterioridad a la entrada en el Grupo de Consolidación Fiscal del Santander (nº 0017/89) está sujeta, no solo a que la Sociedad genere beneficios fiscales futuros, sino que el grupo fiscal al que pertenece igualmente sea capaz de hacerlo. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han realizado un análisis de las bases imponible a generar en los próximos tres ejercicios (fecha considerada por ser el vencimiento de la financiación otorgada por el Banco Santander) y atendiendo a los condicionantes e incertidumbres descritas en la nota explicativa, han considerado que a fecha de formulación no se dan las circunstancias suficientes para registro de crédito fiscal alguno, si bien esta situación debe ser revaluada en cada cierre.

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 17.785.140 euros (incluido los intereses de demora), los cuales han sido registrados bajo el epígrafe depósitos a largo plazo del balance intermedio.

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.

El 13 de abril de 2022 y el 3 de mayo de 2022 se presentaron escritos de alegaciones ante el TEAC, encontrándose a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios a la espera de recibir fecha para el juicio.

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 los presentes estados financieros intermedios, si bien proceden a la información de estos hechos en las presentes notas explicativas.

## 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 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). Cuyo efecto acumulado a 30 de junio de 2022 minora los ingresos por arrendamiento en 30.864.502 euros (28.157.347 euros al 30 de junio de 2021).

### 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	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (nota 5)	51.010.729	49.992.618
Refacturación de cargas	2.363.531	2.370.255
	<b>53.374.260</b>	<b>52.362.873</b>

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 primer semestre del 2022 por importe de 2.707.154 euros (en el primer semestre del ejercicio 2021 en 2.427.952 euros).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 han sido realizados en el territorio nacional.

## 12.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Seguridad social	14.105	14.954
	<b>14.105</b>	<b>14.954</b>

## 12.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Arrendamientos y cánones	26.394	27.311
Mantenimiento	5.267	4.952
Servicios profesionales independientes	1.837.067	429.248
Primas de seguros	22.016	15.811
Servicios bancarios	47.089	93.199
Suministros	0	58
Otros servicios	2.497.374	2.424.991
Otros tributos	254.705	27.596
	<b>4.689.912</b>	<b>3.023.165</b>

## 12.4 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.06.2022	30.06.2021
Intereses por deudas con empresas del grupo (Nota 10.4 y 15)	10.413.073	9.529.673
Intereses por deudas a terceros	23.829.364	20.496.880
- Intereses préstamo Silverback (Nota 10.3)	5.254.292	19.286.396
- Intereses demora préstamo Silverback (Nota 16.2)	16.809.154	-
- Otros gastos financieros	1.765.918	1.210.484
	<b>34.242.438</b>	<b>30.026.552</b>

## 13. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

### Periodificaciones a largo plazo

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



Sociedad ha registrado el efecto de la linealización de las rentas a lo largo del periodo del contrato en el epígrafe "Periodificaciones a largo plazo", cuyo efecto acumulado a 30 de junio de 2022 minora los ingresos por arrendamiento en 30.864.502 euros (28.157.348 euros a 31 de diciembre de 2021).

#### *Periodificaciones a corto plazo*

La Sociedad tiene contabilizados a corto plazo unos ingresos anticipados por 8.945.350 euros a 30 de junio de 2022 (8.875.670 euros al 31 de diciembre de 2021) que corresponden a la parte diferida de la factura de arrendamiento al Banco Santander del trimestre correspondiente desde el 1 de mayo de 2022 hasta el 31 de julio de 2022. Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

### **14. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES**

#### **14.1. Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección**

A 30 de junio de 2022 cuenta con dos empleados, una mujer y un hombre (2021: 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 primer semestre del 2022 el número medio de empleados ha ascendido a 2 (en 2021 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 primer semestre del 2022, el importe de remuneraciones devengado por los empleados con la consideración de Alta Dirección ha ascendido a 100.000 euros (2021: 100.000 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 primer semestre del 2022, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración, en el que se encuentra incluido el consejero delegado, ha ascendido a 240.000 euros (2021: 230.625 euros).

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022 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 primer semestre del 2022 y el ejercicio 2021 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 las presentes notas explicativas.

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

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

30.06.2022	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Créditos por conceptos fiscales	5.848	-
Deudas por conceptos fiscales	(6.985.277)	-
Deudas por intereses y otros conceptos	(19.090.635)	-
Préstamos y pólizas a largo plazo	(224.615.038)	-
	<b>(224.615.038)</b>	

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)	-
	<b>(237.806.548)</b>	

573



Las transacciones con partes vinculadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

30.06.2022	Sociedad Dominante	Otras empresas del grupo y vinculadas
Gastos	(2.363.531)	(8.500)
Gastos financieros	(10.413.073)	-
Ventas por arrendamientos y servicios de locales	55.965.956	-
	<b>43.189.352</b>	<b>(8.500)</b>

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	-
	<b>128.623.423</b>	<b>3.400</b>

## 16. OTRA INFORMACIÓN

### 16.1. Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

### 16.2. Contingencias

En relación con las resoluciones anticipadas del contrato de arrendamiento para el portfolio "Green", tal y como se especifican en la Nota 2.2 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.

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 Tribunal de lo Mercantil 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 se está defendiendo en el procedimiento. Se estima que el Make Whole Premium podría ascender a un importe máximo de, aproximadamente, 250 millones de euros más intereses.

Con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad ha suscrito el Contrato de Crédito (tal y como se define en la Nota 1) con su accionista mayoritario, Banco Santander, cuyo objeto es la liquidación del Préstamo y por un importe máximo de 1.053.058.639 euros. El plazo inicial es de 36 meses que se podrá prorrogar automáticamente por plazos sucesivos de un año y a un tipo de interés fijo del 4,30% anual. Tanto el principal como los intereses serán pagaderos a la finalización del mismo.

El 1 de julio la Sociedad ha dispuesto del Contrato de Crédito para reembolsar el importe principal pendiente del Préstamo y ha pagado los importes relacionados con los intereses devengados, comisiones y gastos. Si finalmente se establece que cualquiera de los importes abonados no fuera finalmente pagaderos, la Sociedad tiene la intención de recuperar dichos importes. A efectos aclaratorios, estos pagos no han incluido el Make Whole Premium, tal y como erróneamente reclama el Agente de Garantías con respecto al Préstamo .

Como consecuencia de la negativa del Agente de Garantías a, entre otras cosas, a confirmar que liberaría el paquete de garantías asociadas al Préstamo si no se abona el Make Whole Premium, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas (incluyendo costes, honorarios, gastos e intereses) que, de otro modo, no se hubieran producido.

Éstos intereses y gastos adicionales ascienden a 30 de junio de 2022 a 17.661.382 euros y han sido registradas en la partida de deudas financieras.

La Sociedad sigue rechazando la posición del Agente de Garantías que considera que debe pagarse el Make Whole Premium y señala, además, que no se ha calculado ni notificado dicho pago a la Sociedad a 30 de junio de 2022. En consecuencia, la Sociedad ha notificado al Agente de Garantías una potencial reclamación por daños y perjuicios en el proceso que ha iniciado el Agente de Garantías en los tribunales ingleses.

La Sociedad tiene también la intención de reclamar daños contra cualquier parte que contribuya (o haya contribuido) a que no se liberen las garantías.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, 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. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 30 de junio de 2022 la Sociedad ha suscrito el Contrato de Crédito (tal y como se define en la Nota 1) con su accionista mayoritario, Banco Santander, cuyo objeto es la liquidación del Préstamo y por un importe máximo de 1.053.058.639 euros. El plazo inicial es de 36 meses que se podrá prorrogar automáticamente por plazos sucesivos de un año y a un tipo de interés fijo del 4,30% anual. Tanto el principal como los intereses serán pagaderos a la finalización del mismo.

El 1 de julio de 2022 la Sociedad ha dispuesto del Contrato de Crédito para reembolsar el importe principal pendiente del Préstamo y ha pagado los importes relacionados con los intereses devengados, comisiones y gastos. Por lo que la sociedad entiende que a esa fecha ya no mantiene ninguna deuda pendiente con Silverback.

Si finalmente se establece que cualquiera de los importes abonados no fuera finalmente pagaderos, la Sociedad tiene la intención de recuperar dichos importes. A efectos aclaratorios, estos pagos no han incluido el Make Whole Premium, tal y como erróneamente reclama el Agente de Garantías con respecto al Préstamo .

Como consecuencia de la negativa del Agente de Garantías a, entre otras cosas, a confirmar que liberaría el paquete de garantías asociadas al Préstamo si no se abona el Make Whole Premium, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas (incluyendo costes, honorarios, gastos e intereses) que, de otro modo, no se hubieran producido.

Estos intereses y gastos adicionales ascienden a 30 de junio de 2022 a 17.661.382 euros y han sido registradas en la partida de deudas financieras.

Por otro lado la cancelación anticipada del préstamo con Silverback el 1 de julio de 2022, supondrá el registro contable del total de los gastos de formalización y apertura pendientes en el segundo semestre del 2022, con un impacto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de 22.456.522 euros.

El Agente de Garantías continua manteniendo su demanda ante el Tribunal de lo Mercantil de Londres. La Sociedad sigue rechazando la posición del Agente de Garantías que considera que debe pagarse el Make Whole Premium y señala, además, que no se ha calculado ni notificado dicho pago a la Sociedad correctamente de conformidad con los requisitos contractuales necesarios. En consecuencia, la Sociedad ha notificado al Agente de Garantías una potencial reclamación por daños y perjuicios en el proceso que ha iniciado el Agente de Garantías en los tribunales ingleses.

La Sociedad tiene también la intención de reclamar daños contra cualquier parte que contribuya (o haya contribuido) a que no se liberen las garantías.

En relación con el litigio relativo al pago del Make Whole Premium, el Agente de Garantías continua manteniendo su posición, esgrimida por primera vez 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.

El 22 de septiembre de 2022 Silverback envió una notificación a la Sociedad con su cálculo final sobre el Make Whole Premium, que asciende a 250.806.918 euros (que según Silverback era el importe a 7 de febrero de 2022), tras contratar a N.M. Rothschild & Son Limited como asesor financiero. La Sociedad no está de acuerdo con el método utilizado para determinar y certificar el Make Whole Premium, más de 7 meses después del plazo previsto en el Préstamo. La Sociedad ha confirmado al Agente de Garantías que no acepta la validez de esta certificación porque no cumple con los requisitos contractuales necesarios.

Tras la recepción del supuesto cálculo y certificación del Make Whole Premium por parte del Agente de Garantías, el 14 de octubre de 2022 la Sociedad presentó una solicitud de juicio sumario contra el Agente de Garantías, en la que se pide que el Tribunal de lo Mercantil ordene la desestimación de la

M  
L  
M

demanda del Agente de Garantías por no tener perspectivas reales de éxito. Todavía no se ha fijado una fecha para la vista de esta solicitud, pero la Sociedad confía en que se confirme su posición. Se espera una decisión judicial en los próximos meses.

Por último en la Junta General de Accionistas, celebrada el 21 de junio de 2022, se aprobó la modificación de los artículos 1, 2.1, 8, 15.4, 18.5.3, 21, 25, 26 y 27 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, con la finalidad ajustar la redacción de los Estatutos Sociales a la pérdida del estatus de SOCIMI y a las normas generales y regulación del BME MTF Equity. En consecuencia, el 22 de julio de 2022 se elevaron a público los acuerdos sociales para la aprobación de las mencionadas modificaciones estatutarias, entre las que se incluye la modificación de la denominación social, mediante escritura pública otorgada por el Notario de Madrid, D. Andrés Domínguez Nafría, con el número 3.957 de su protocolo, que quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de agosto de 2022.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad está tramitando su salida de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado BME Growth). La Sociedad ha firmado un contrato de asesoramiento con el proveedor de liquidez para realizar este trámite.

Adicionalmente a los hechos descritos anteriormente, a juicio de los administradores, con posterioridad al 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consideran que no se ha producido ningún hecho relevante que pudiera tener un impacto significativo en estos.

513

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

Los administradores de URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.) formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Madrid, a 26 de octubre 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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

Los administradores de URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.) formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Madrid, a 26 de octubre 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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

Los administradores de URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.) formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Madrid, a 26 de octubre 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 LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022**

Los administradores de URO PROPERTY HOLDINGS, S.A. (anteriormente denominada URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.) formulan los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Madrid, a 26 de octubre de 2022

---

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla  
Consejero

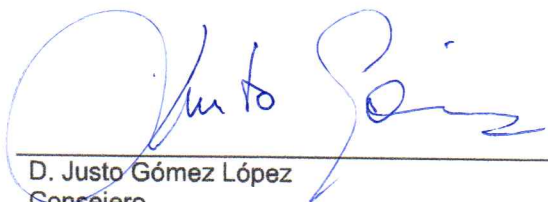
---

D. Simon Blaxland  
Consejero

---

D. Jonathan Kendall  
Consejero

---

  
D. Justo Gómez López  
Consejero