

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO
BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

MARZO DE 2015

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**MAB-SOCIMIs**”), de la sociedad URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A, (“**Uro**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión (“**Circular del MAB 2/2014**”), con las particularidades previstas en la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados B.1º, B.3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Uro cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMIs, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	5
1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad	6
1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)	6
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	8
1.4.1. Nombre legal y comercial	8
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	8
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs	15
1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera	15
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión	15
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	17
1.6.3. Información fiscal	18
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	24
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	25
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	26

1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	28
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	28
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.....	33
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2013.....	33
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	33
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor....	33
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	33
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	34
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	36
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	36
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	36
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos.....	42
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	44
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	46
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital	46

1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas	48
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.	48
1.19.	Información financiera	50
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	50
1.19.2.	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	61
1.19.3.	Descripción de la política de dividendos	62
1.19.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	63
1.20.	Factores de riesgo	64
1.20.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés	64
1.20.2.	Riesgos operativos	67
1.20.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	71
1.20.4.	Riesgos ligados a las acciones	72
1.20.5.	Riesgos fiscales	73
1.20.6.	Otros Riesgos	75
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	79
2.1.	Número de acciones cuya admisión se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones	79

2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la admisión que se haya realizado y de su resultado.....	79
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	80
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs.....	82
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	83
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIs	85
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	85
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	87
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	91
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	92
3.1.	Información sobre buen gobierno corporativo de Uro	92
3.2.	Resolución de conflictos entre la Sociedad y sus accionistas	93
3.3.	Proyectos para la reducción de la carga financiera y la optimización de la estructura de capital y financiera de la Sociedad.....	93
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	93
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado.....	93
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	94
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs.....	95

ANEXO I	Relación de accionistas de Ziloti	96
ANEXO II	Relación y descripción de los inmuebles correspondientes a las 1.136 oficinas de atención al cliente de Banco Santander	100
ANEXO III	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.	112
ANEXO IV	Estados Financieros Anuales, informe de gestión e informe del auditor para los ejercicios 2011, 2012 y 2013 re-expresados así como los anteriores	113
ANEXO V	Informe de valoración independiente.....	114
ANEXO VI	Estados financieros intermedios, informe de gestión e informe del auditor de la revisión limitada a 30 de septiembre de 2014.....	115
ANEXO VII	Resumen del informe de valoración de activos de CB Richard Ellis.....	116

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (en adelante, "EY") una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 30 de septiembre de 2014. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 21 de enero de 2015 con datos referidos al 30 de septiembre de 2014, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo de Incorporación. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

EY ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Triple Net Asset Value (NAV), consistente en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

EY ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMI.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad. Entre esta información destaca la valoración elaborada por CB Richard Ellis (CBRE) -ver Anexo VII- de la cartera de activos pertenecientes a Uro con fecha 15 de agosto de 2014, la información financiera histórica y los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2014 sometidos a procedimientos de revisión limitada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. que Uro ha preparado en relación con las operaciones societarias descritas en el apartado 1.4.2. de este Documento Informativo y que no se incorporan en el mismo.

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por EY para valorar Uro:

1. Revisión de la valoración de CBRE de la cartera de activos (GAV): la valoración de mercado realizada por CBRE sobre la cartera de 1.136 oficinas a fecha 15 de agosto de 2014 ascendió a 2.000 millones de euros en base a las rentas contractuales recientemente novadas (ver apartado 1.9) con el Banco Santander. CBRE valoró cada activo inmobiliario mediante la aplicación de un método de capitalización de rentas perpetuas en base a la rentabilidad media implícita de la cartera, de 6,15%.
2. Contraste de valor de la cartera de activos (GAV ajustado): EY ha realizado un análisis de contraste al cálculo del valor de la Cartera de Activos realizada por CBRE, mediante la aplicación del método de descuento de flujos de caja libres, como método principal, a la Fecha de Valoración. El rango de valor de la Cartera de Activos según el análisis de contraste realizado por EY se sitúa entre los 1.905 y 1.953 millones de euros aproximadamente. Esto supone que existe una plusvalía bruta que oscila, aproximadamente, entre 72 y 121 millones de

euros entre el valor de mercado y el valor neto contable de la Cartera de Activos (1.832 millones de euros).

a. Las principales hipótesis consideradas han sido las siguientes:

- Periodo de proyección: 42 años, desde 2014 hasta 2055. Dicho periodo abarca las rentas contractuales hasta el año del vencimiento y sus potenciales renovaciones hasta que las rentas revierten en el mercado.
- Rentas: se ha considerado las rentas agregadas de los distintos grupos de carteras de oficinas (ver apartado 1.9) por tipo de contrato. Para los años siguientes se han estimado las rentas de mercado correspondientes a cada activo.
- Tasa de descuento: para el periodo cubierto por las rentas contractuales se han utilizado tasas de entre 6,90% y 7,90%, según cada cartera y dependiendo de la calidad media de sus activos. A la terminación del contrato, periodo cuando las rentas revierten en el mercado, se ha utilizado una prima sobre las tasas de descuento del periodo contractual, para reflejar la mayor incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, resultando en tasas de entre 7,40% y 9,40%.

3. Cálculo del NAV (ajustes por deuda financiera y otros): En relación a la deuda financiera, se ha considerado que está a valor de mercado dado que el contrato de refinanciación de la deuda es de fecha 31 de julio de 2014, fecha cercana a la fecha del informe de valoración, debido a la reciente refinanciación de la misma. Adicionalmente no se han considerado pasivos por impuesto diferido, ya que se ha asumido que no se van a llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
4. Ajustes por costes de estructura: EY ha considerado los gastos asociados a la estructura de la empresa en los que Uro tiene que incurrir para gestionar la cartera de activos. El valor actual de los costes de estructura sería de 12,5 millones de euros en su rango central. Dicho valor se han calculado utilizando un método de descuento de flujos de caja.
5. Otros ajustes: EY ha realizado un ajuste sobre el valor con el fin de considerar una cuenta financiera a cobrar con terceras partes por importe de aproximadamente 1 millón de euros (ver página 28 del Anexo V). La Compañía estima que este crédito no será recuperado, por lo que EY ha considerado que su valor de mercado sea cero.

6. Rango de valor de las acciones según el Triple NAV:

	<i>Rango bajo</i>	<i>Rango alto</i>
+ Patrimonio Neto Contable a 30 de septiembre de 2014	196 millones de euros	196 millones de euros
+ Plusvalías de activos	72 millones de euros	121 millones de euros
- Costes de estructura	12 millones de euros	13 millones de euros
- Otros ajustes	1 millón de euros	1 millón de euros
	255 millones de euros	303 millones de euros

EY en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado

Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración del capital de Uro dando un rango de valor de entre 255 y 303 millones de euros aproximadamente.

La inversión en Uro entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración.

Por tanto por su complejidad, esta inversión estaría aconsejada sólo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

A continuación se detallan del apartado 1.20, los principales riesgos identificados:

- *Nivel de endeudamiento*

A 30 de septiembre de 2014, la Sociedad tiene una deuda financiera de, aproximadamente, 1.417 millones de euros. De conformidad con los acuerdos de financiación, Uro debe cumplir unos ratios financieros. El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Uro.

- *Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés*

- (i) Potenciales conflictos de interés derivados de ciertos acuerdos de incentivos

Atisha Holding S.àr.l. (“**Atisha Holding**”, principal accionista de Ziloti), puede adquirir el pleno ejercicio de los derechos correspondientes a parte de sus acciones de Ziloti, así como derechos de crédito derivados de un préstamo participativo frente a Ziloti, en función del grado de cumplimiento de ciertos objetivos relativos a: (i) la venta de los inmuebles en los que se sitúan las oficinas bancarias; y a (ii) la consecución de una refinanciación consensual de la deuda sénior. El asesor financiero de Uro, Auro Property Advisors Ltd., como filial íntegramente participada por Atisha Holding, podría tener un conflicto de interés en el desarrollo de sus labores de asesoramiento de la Sociedad.

Adicionalmente, existen dos acuerdos de incentivos para los consejeros de Uro (MIP), en virtud de los cuales los beneficiarios pueden adquirir el pleno ejercicio de los derechos correspondientes a acciones de Ziloti representativas del 1,8% del capital de Uro, así como la posibilidad de ejercitar opciones de compra sobre derechos de crédito derivados de un préstamo participativo frente a Ziloti, en función del grado de cumplimiento de objetivos similares a los de Atisha Holding.

(ii) Potenciales conflictos de interés como consecuencia de que parte del accionariado de la Sociedad a su vez es prestamista de la misma

Los miembros del sindicato que concedieron el préstamo senior a Uro (a 30 de septiembre de 2014 asciende a 1.417 millones de euros) son accionistas de la Sociedad representativos de, aproximadamente, un 38,13% del capital social. Consecuentemente, en determinadas circunstancias, dichas entidades podrían anteponer sus intereses como prestamistas al de accionistas, o viceversa.

- *Free-float limitado*

El capital de la Sociedad está exclusivamente distribuido entre dos sociedades, Ziloti y Banco Santander, ostentando cada una de ellas una participación directa del 85% y 15%, respectivamente. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, los mencionados accionistas han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), acciones de la Sociedad -el resto de acciones están pignoradas-, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil euros (2.150.000 €), representativas de un 0,83% del capital social de Uro. Se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

- *Fondo de maniobra*

La Sociedad a fecha del presente Documento Informativo tiene un fondo de maniobra negativo. Considerando los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2014, que han sido sometidos a procedimientos de revisión limitada por parte de los auditores de cuentas de la Sociedad –ver Anexo VI-, el fondo de maniobra negativo ascendería a, aproximadamente, 58 millones de euros.

- *Denuncia presentada contra la Sociedad*

En el mes de octubre de 2014, el Juzgado Central de Instrucción nº 1 de la Audiencia Nacional (el “**Juzgado**”) incoó las Diligencias Previas nº 78/2004 (el “**Procedimiento Penal**”) a raíz de la denuncia interpuesta por la representación procesal de la entidad “Guanyem Barcelona” y de la organización política “Podemos” contra determinadas personas y sociedades por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales.

La Sociedad recibió cédula de notificación de fecha 24 de octubre de 2014 en virtud de la cual se le notificaba la denuncia presentada por el Ministerio Fiscal, en el marco del Procedimiento Penal, el día 21 de octubre de 2014 ante el Juzgado, contra la Sociedad y otras 64 personas tanto físicas como jurídicas por la supuesta comisión de un delito de blanqueo de capitales y fraude fiscal (la “**Denuncia**”).

Uno de los objetos de la Denuncia es la investigación de la operación de “*sale & leaseback*” de 1.152 sucursales del Banco Santander que fue ejecutada entre la Sociedad

y el Banco Santander en noviembre de 2007 (la **Operación de Sale & Lease Back**), descrita en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo.

El Ministerio Fiscal alega en la Denuncia la existencia de indicios de la perpetración de un delito de blanqueo de capitales y un delito fiscal en relación con la Operación de Sale & Lease Back ejecutada entre Uro (cuya denominación social en la fecha en la que se ejecutó la referida operación era Samos Servicios y Gestiones S.L.) y el Banco Santander. Los principales argumentos en los que se apoya el Ministerio Fiscal son: (i) que las garantías ofrecidas por la Sociedad al sindicato bancario para asegurar la financiación de la operación serían presuntamente insuficientes para cubrir la totalidad del riesgo subyacente a dicha financiación y (ii) que las 1.152 sucursales del Banco Santander adquiridas por la Sociedad parecen haber despertado poco interés en el mercado inmobiliario teniendo en cuenta el hecho de que, desde el cierre de la Operación de Sale & Lease Back, la Sociedad únicamente habría vendido parte de esas sucursales por valor de 12 millones de euros. Como consecuencia de lo anterior, los informes policiales que preceden a la Denuncia parecen concluir que habría motivos para sospechar que las entidades financieras habrían recibido garantías adicionales de la Sociedad en la forma de un depósito opaco en efectivo en un paraíso fiscal (si bien, esta conclusión no está expresamente incluida en la Denuncia).

Hasta el momento el Juzgado no ha citado a declarar como imputado a ninguno de los denunciados.

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por EY de las acciones de la Sociedad a 31 de julio de 2014 (valora los fondos propios de la Sociedad entre 255 y 303 millones de euros), el Consejo de Administración celebrado el 21 de enero de 2015 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad (2.597.010 acciones) en 100 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 259,7 millones de euros.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla, D. James Preston, D. Justo Gómez López, D. Jonathan Kendall y D. Simon Blaxland, es decir los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Uro, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 21 de enero de 2015, asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante “Documento Informativo”), cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones

emitidas por Empresas en Expansión y a la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs que complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla, D. James Preston, D. Justo Gómez López, D. Jonathan Kendall y D. Simon Blaxland, como responsables del presente Documento Informativo declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., domiciliada en el Paseo de la Castellana, nº 259B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242 ha auditado las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue nombrada por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad en relación con la auditoría de los ejercicios 2010, 2011 y 2012 por medio de decisión del socio único de la Sociedad de fecha 3 de diciembre de 2010. PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha sido reelegido auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2013, 2014 y 2015 en virtud de decisión del socio único de la Sociedad adoptada el día 3 de septiembre de 2013.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con N.I.F. A-85206605, con domicilio social situado en la Calle Serrano, nº 21, 28001, Madrid (España) y constituida bajo la denominación “Samos Servicios y Gestiones, S.L.” en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Norberto González Sobrino, con fecha 2 de octubre de 2007, bajo el número 1.542 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 24783, Folio 216, Hoja M-446073, inscripción 1ª.

Los acuerdos necesarios para cambiar la denominación social de “Samos Servicios y Gestiones, S.L.” a “Uro Property Holdings, S.L.” fueron acordados en la Junta General Universal y Extraordinaria de socios de fecha 27 de octubre de 2014. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafría, de fecha 3 de noviembre de 2014, bajo el número 4.271 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 13 de noviembre de 2014, en el Tomo 32735, Folio 3, Hoja M-446073, inscripción 32.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, la Junta General Universal y Extraordinaria de socios de la Sociedad adoptó los acuerdos necesarios para transformarla en una sociedad anónima. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Andrés Domínguez Nafría, de fecha 23 de diciembre de 2014, bajo el número 5.246 de su

protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de enero de 2015, en el Tomo 24783, Folio 216, Hoja M-446073, inscripción 36.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“2 *Objeto social*

2.1 *La Sociedad tendrá como objeto social principal:*

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.*
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte (20) por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.*

2.2 *Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.*

2.3 *Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por Ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.*

2.4 Si por Ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la Ley.”

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1 Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Uro Property Holdings SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial.

1.4.2 Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Samos Servicios y Gestiones, S.L. se constituyó el 2 de octubre de 2007 por IC Vehículos Societarios, S.L. y aproximadamente un mes más tarde, sin que hubiera iniciado actividad alguna, Cuius Holding B.V. (“**Cuius**”) le adquirió el 100% del capital social de la Sociedad (constituida bajo la denominación de “Samos Servicios y Gestiones, S.L.”, se acordó su cambio de denominación social a “Uro Property Holdings, S.L.” en la Junta General Universal y Extraordinaria de socios de fecha 27 de octubre de 2014), convirtiéndose por tanto en el socio único de la Sociedad. Con fecha 17 de diciembre de 2007, Cuius cambió su denominación social a Sant Midco Holdings B.V. (“**Sant Midco**”).

Actualmente, Uro figura inscrita, como sociedad anónima, en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 24.783, folio 216, sección 1ª, hoja M-446073.

Desde finales de los años 90 muchas grandes entidades empezaron a realizar ventas de sus activos para posteriormente ocuparlas en régimen de alquiler (operación de *sale & leaseback*). Ejemplos destacables son Abbey National, Tesco, France Telecom, Carrefour, Telecom Italia en Europa mientras en España entidades como Telefonica, Eroski, Endesa realizaron ventas de carteras de sus activos con el posterior arrendamiento. La ventaja para los vendedores era que liberaban fondos del balance y se beneficiaban de la deducibilidad fiscal del gasto por arrendamiento, mientras los compradores (principalmente fondos inmobiliarios y aseguradoras) invertían en empresas con ingresos fijos y seguros.

Bajo este contexto, el Banco Santander, S.A. (“**Banco Santander**”) diseñó una de las mayores operaciones inmobiliarias realizadas en España, la venta y posterior alquiler de la mayoría de sus inmuebles a excepción de la sede social en el paseo de Pereda, en Santander. Dicha operación la instrumentó en tres lotes: i) la Ciudad Financiera de Boadilla del Monte, en Madrid ii) las oficinas de atención al cliente que todavía estaban en propiedad iii) los edificios relevantes repartidos por toda España.

Una vez analizada la mencionada oportunidad de inversión inmobiliaria por la firma de *private equity* Sun Capital Partners Limited (accionista principal de la aseguradora Pearl Group) con el asesoramiento de la sociedad Drago Real Estate Partners, Ltd, el *private equity* tomó la decisión de acometer la compra del segundo lote. Junto a sus inversores allegados (entre todos, destaca

Phoenix Group Holdings PLC), estructuraron su inversión a través de la compañía Cuius (posteriormente denominada Sant Midco), convirtiéndose en socio único de la Sociedad. Entre los inversores que entraron en el accionariado de Sant Midco, a través de Drago Real Estate Partners, Ltd, y por tanto indirectamente en la Sociedad, figuran D. Oleguer Pujol - consejero de la Sociedad desde el 7 de noviembre de 2007 hasta el 17 de enero de 2013- y D. Luís Iglesias -consejero de la Sociedad desde el 17 de enero de 2013 hasta el 7 de octubre de 2014-. Según el informe pericial realizado por Deloitte Financial Advisory, S.L. de fecha 16 de octubre de 2014 con objeto de identificar la totalidad de accionistas de Uro y su evolución desde el momento de su constitución así como la totalidad de aportaciones de fondos efectuadas por los mismos (el “Informe de Deloitte”), la contribución realizada por D. Oleguer Pujol al capital de la Sociedad exclusivamente corresponde con aportaciones indirectas realizadas a través de Drago Real Estate Partners, Ltd (no efectuó aportación directa alguna) por un importe total máximo de 67.217 euros, representativas del 0,42% del total de las aportaciones de Drago Real Estate Partners, Ltd a la Sociedad. Dichas aportaciones indirectas realizadas por D. Oleguer Pujol como máximo representan el 0,028% del total de aportaciones efectuadas por los accionistas de la Sociedad.

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad compró a Banco Santander 1.152 oficinas de atención al cliente ubicadas en territorio español por un importe de 2.040 millones de euros más 317,4 millones de IVA (más los costes y garantías depositadas directamente atribuibles a esta operación por importe de 75,1 millones de euros), para posteriormente arrendar las oficinas al mencionado banco por un periodo medio de veinticinco años, con tres potenciales prórrogas de siete años cada una. Al final de cada periodo del contrato, Banco Santander tiene una opción de compra sobre todas las oficinas al precio de mercado existente en ese momento.

A fecha del presente Documento Informativo, tras la venta a inversores particulares de 10, 4 y 2 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012 y 2013, la inversión inmobiliaria de Uro comprende un total de 1.136 oficinas de Banco Santander.

La adquisición de las 1.152 sucursales bancarias por la Sociedad fue originalmente financiada con un préstamo hipotecario (préstamo senior) por importe de 1.600 millones de euros y un préstamo subordinado (préstamo *mezzanine*) por importe de 273,1 millones de euros, procedentes de un sindicato bancario, de los que 113,1 millones fueron concedidos por el Banco Santander y cuyo vencimiento original estaba fijado para noviembre de 2014. Adicionalmente, BNP Paribas concedió a la Sociedad una póliza de crédito por importe de 317,4 millones de euros, cuyo vencimiento fue en noviembre de 2008. Finalmente, el socio único de la Sociedad en aquel momento, Sant Midco concedió a ésta un préstamo participativo (cuyo vencimiento era en noviembre de 2057) por importe total de 210,8 millones de euros y suscribió íntegramente una ampliación de capital de 31,2 millones de euros. Del total de los 242 millones de euros inyectados por el socio, y de acuerdo con el Informe de Deloitte, 149,3 millones de euros fueron transferidos directamente al Banco Santander y los restantes 92,7 millones de euros fueron transferidos a través de una cuenta bancaria en Reino Unido del asesor legal en la operación (Ashurst LLP).

€ millones		€ millones	
Inversión realizada en 2007		Fondos captados en 2007	
Adquisición 1.152 sucursales bancarias	2.040,0	Préstamo senior	1.600,0
IVA (más costes y garantías)	317,4	Póliza crédito	317,4
Costes de cierre de la operación	44,4	Préstamo mezzanine	273,1
Otros costes y garantías depositadas	30,7	Préstamo participativo	210,8
		Ampliación de capital	31,2
Total inversión realizada		Total fondos captados	
2.432,5		2.432,5	

En 2010, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital de 17,4 millones euros, íntegramente suscrita por el socio único en aquel momento (Sant Midco), con objeto de captar fondos para hacer frente al vencimiento de los derivados financieros “swaps” que tenía contratados para cubrir el tipo de interés del préstamo *mezzanine*.

En 2012, la Sociedad anticipó la posibilidad de que no pudiera cumplir con algunas de sus obligaciones en la fecha del vencimiento de los préstamos senior y *mezzanine* en noviembre de 2014. Ello, unido a (i) las condiciones del mercado inmobiliario y la falta de liquidez en el sistema bancario en aquel tiempo, (ii) la restricción a la deducibilidad fiscal de los gastos financieros en el Impuesto de Sociedades (“IS”) introducida por el Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo (ver apartado 1.19.12 (vii)), y (iii) el riesgo de que, como consecuencia de los deterioros de valor de los activos inmobiliarios registrados en años anteriores debidos al entorno económico recesivo de los últimos años y, en particular, el del mercado inmobiliario, la Sociedad no pudiera cumplir con determinadas obligaciones relativas a su nivel de endeudamiento (previstas en los acuerdos de financiación), llevó a la Sociedad a emprender las actuaciones necesarias para diseñar e implementar con sus asesores y acreedores financieros una estrategia de refinanciación y reorganización de su estructura de capital y financiera.

En diciembre de 2012, el entonces socio único de la Sociedad, Sant Midco, capitalizó en ésta el importe total del préstamo participativo que concedió por importe de 210,8 millones a la Sociedad misma en 2007 (anteriormente mencionado).

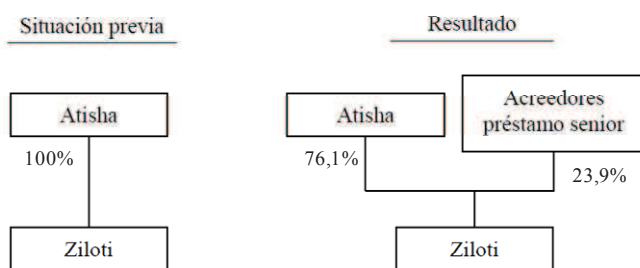
El 23 de septiembre de 2013, el entonces socio único de la Sociedad, Sant Midco, decidió que, con efectos a partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley de SOCIMIs.

En el marco de las negociaciones, el entonces socio de la Sociedad, Sant Midco, y los acreedores financieros estimaron conveniente la implantación de una nueva estructura de capital y financiera más conservadora que requería que los acreedores pasaran a formar parte del accionariado (directo o indirecto) de la Sociedad. A tal fin, y en el marco de las negociaciones, el 4 de noviembre de 2013 se constituyó la compañía Ziloti Holding S.àr.l., actualmente Ziloti Holding, S.A. (“**Ziloti**”), de la que parte de los entonces accionistas indirectos de la Sociedad (a través de su participación en Sant Midco) adquirieron la totalidad del capital social en la misma fecha a través de la sociedad Atisha Holding S.àr.l. (“**Atisha Holding**”). Los accionistas de Sant Midco que no se incorporaron al capital de Atisha Holding e indirectamente al de Ziloti como consecuencia de las circunstancias

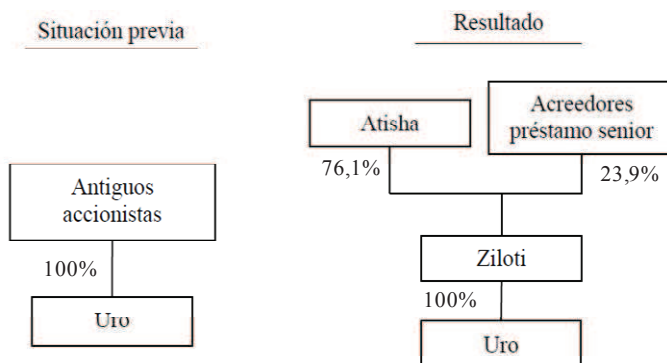
del mercado inmobiliario y de la propia Sociedad, fueron el grupo holandés APG Investments, Iruwatu Ltd (sociedad de un ex consejero de la Sociedad) y D. Oleguer Pujol. Según el Informe de Deloitte, a fecha de dicho informe D. Oleguer Pujol no ostenta participación directa e indirecta alguna en el capital de Uro.

El 15 de mayo de 2014 la Sociedad alcanzó con sus acreedores financieros un acuerdo marco de refinanciación, cuya implementación fue llevada a cabo entre finales del mes de julio y principios del mes de agosto de 2014. A continuación se detallan los pasos más relevantes de dicha implementación:

- (i) En primer lugar, el 29 de julio de 2014 los acreedores de la deuda senior suscribieron capital de Ziloti por importe de 3,9 millones de euros, entrando así a formar parte, indirectamente, del capital social de la Sociedad.

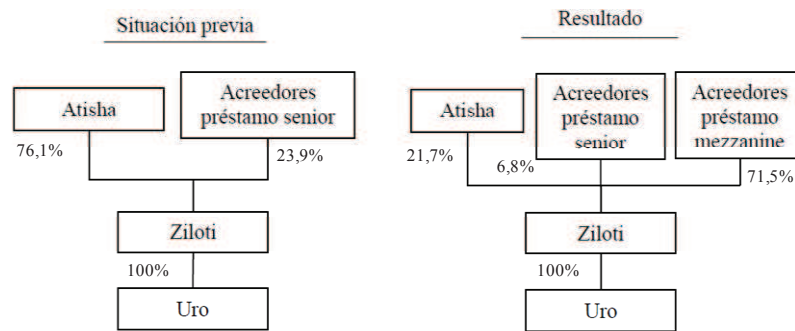


- (ii) Seguidamente, el 30 de julio de 2014 Ziloti adquirió el 100% del capital de la Sociedad al anterior socio único de ésta, Sant Midco, el cual había sido declarado en concurso de acreedores por el órgano judicial competente del Reino Unido. Dicho órgano judicial había aprobado la venta de las participaciones de la Sociedad a Ziloti por un euro y había nombrado a KPMG administrador concursal, que a su vez representó al anterior socio único en tal compraventa. Sant Midco se liquidará en breve sin que sus accionistas puedan recuperar su inversión.

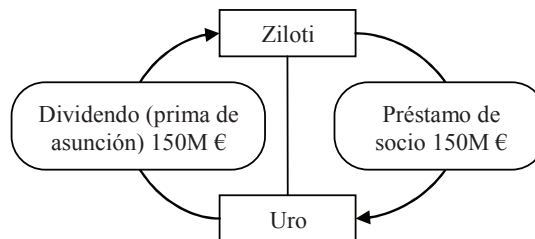


- (iii) A continuación, el 31 de julio de 2014, los acreedores del préstamo de deuda *mezzanine* (446 millones de euros de los cuales 273,1 millones corresponden al principal y el resto a intereses capitalizados) en aquél momento aportaron a Ziloti los derechos de crédito que ostentaban frente a la Sociedad en virtud de dicho préstamo a cambio de una participación

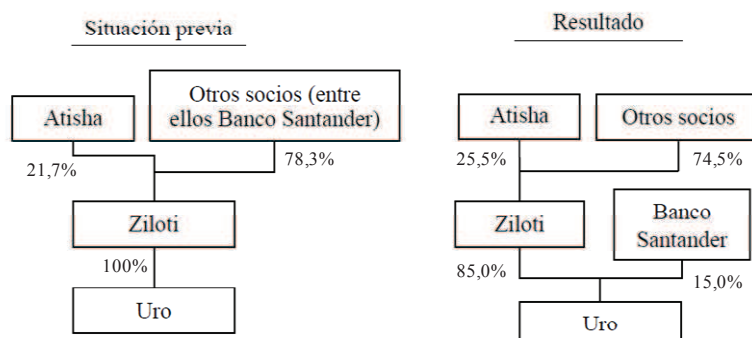
en el capital social de Ziloti del 71,5%. En la misma fecha, Ziloti, por medio de una ampliación de capital con prima de asunción por un importe de 255 millones de euros, correspondiente al valor razonable del préstamo, capitalizó en la Sociedad tales derechos de crédito derivados de la deuda *mezzanine*, con la consiguiente restitución de su equilibrio patrimonial. La diferencia entre el coste amortizado de dicho préstamo que ascendía a 450 millones de euros y el valor razonable fue registrada como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.



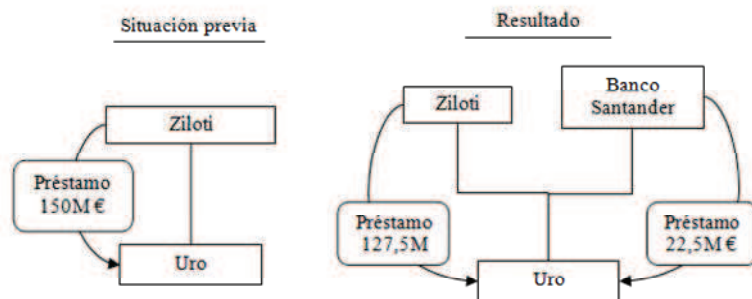
- (iv) Tras la capitalización de la deuda *mezzanine*, la Sociedad acordó el 31 de julio de 2014 la distribución a Ziloti, socio único en aquel momento, de un dividendo con cargo a prima de asunción por importe de 150 millones de euros. Seguidamente, Ziloti convirtió su derecho a obtener el pago de dicho dividendo en un préstamo concedido a la Sociedad por el mismo importe.



- (v) En el contexto de la refinanciación, el 31 de julio de 2014 Banco Santander adquirió una participación directa del 15% del capital social de la Sociedad a cambio de una parte de su participación en Ziloti. Como resultado, la participación total (directa e indirecta) de Banco Santander en la Sociedad pasó a ser del 24%, la cual mantiene a la fecha del presente Documento Informativo. La estructura accionarial (directa e indirecta) de la Sociedad resultante se detalla en el Anexo I de este Documento Informativo.



- (vi) Asimismo, en idéntica fecha, Banco Santander adquirió a Ziloti una participación del 15% en el préstamo otorgado por Ziloti a la Sociedad en el marco de la refinanciación (descrito anteriormente).



Con fecha 31 de julio de 2014, y como consecuencia de la implementación de las anteriores operaciones, entre otras, quedaron novados los términos de la deuda financiera (préstamo senior concedido en 2007 por importe de 1.600 millones de euros), ascendiendo en consecuencia el endeudamiento financiero de la Sociedad a un importe de 1.424 millones de euros. La disminución experimentada por el préstamo senior (de 1.600 millones de euros en 2007 a 1.424 millones de euros en 2014), es consecuencia de las amortizaciones de principal llevadas a cabo entre dichos años. A continuación se relacionan algunos de los términos más destacables del préstamo senior, una vez efectuada la citada novación:

- Prórroga del vencimiento hasta el 22 de noviembre de 2019 (anteriormente vencía el 15 de noviembre de 2014).
- El importe vigente del préstamo se amortiza en su totalidad a la fecha del vencimiento. No obstante, la Sociedad tiene la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería (sin perjuicio del reparto de dividendo exigido por el régimen fiscal de SOCIMI) que resulte de reducir los gastos operativos, entre otros, a la renta anual obtenida.
- El tipo de interés anual será del Euribor a 3 meses más un diferencial del 3% desde el 31 de julio de 2014 hasta el 22 de noviembre de 2017 y posteriormente será del 4% hasta la finalización del mismo en noviembre del 2019 (anteriormente el diferencial ascendía a 1,265%).
- Uro puede optar por extender la vida del contrato un año más, siendo su vencimiento noviembre de 2020, estando dicha opción sujeta al incremento del diferencial del tipo de interés a un 5,50%.
- Pignoración del 100% de las acciones de Uro, a excepción de las acciones entregadas al proveedor de liquidez (ver apartado 2.5), como garantía del préstamo senior. La existencia de dicha prenda significa que, en caso de incumplimiento de las obligaciones de Uro bajo el préstamo senior, los acreedores senior tendrían la facultad de acelerar la deuda senior y, en caso de impago de la misma, ejecutar la prenda sobre las acciones por medio de los procedimientos legalmente establecidos. La ejecución de la prenda sobre las acciones

determinaría su venta a uno o varios terceros y/o, eventualmente, la adjudicación de las acciones a los acreedores senior.

Asimismo, en el marco de la implementación de la estrategia de reestructuración financiera de la Sociedad, el 1 de agosto de 2014 se novó el contrato de arrendamiento de la Sociedad con Banco Santander. Las nuevas condiciones acordadas se detallarán en el apartado 1.9.

Por otro lado, de acuerdo con informes de valoración encargados por la Sociedad a expertos tasadores independientes, a 15 de agosto de 2014 los inmuebles correspondientes a las oficinas habrían experimentado una revalorización desde el cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 (ver apartado 1.13). Dicha revalorización se traduciría en una reversión parcial de los deterioros de valor de los bienes inmuebles registrados en ejercicios anteriores, cuyo importe acumulado a 31 de diciembre de 2013 ascendía a 272.609.516 euros (ver apartado 1.19.1).

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

Con fecha 17 de noviembre de 2014, Estrategias de Capital Europeo, S.L. (cuyos principales socios indirectos han sido D. Luís Iglesias y D. Oleguer Pujol, habiendo salido este último del capital social con fecha julio de 2013) cedió el contrato de gestión de los activos de Uro, que venía prestando desde la adquisición de las sucursales bancarias, a Atisha Samos Ltd (actualmente denominada Auro Property Advisors Ltd.). Con fecha 31 de enero de 2015, Uro y Atisha Samos Ltd resolvieron el mencionado contrato de gestión de los activos tras la creación del puesto de Consejero Delegado y la consiguiente internalización de dicha gestión.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, los socios de Uro adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para transformarla en una sociedad anónima.

En las juntas de accionistas celebradas el 1 de agosto de 2014, el 3 de septiembre de 2014 y el 4 de diciembre de 2014, los socios de la Sociedad han nombrado a un nuevo Consejo de Administración que, con la sola excepción del Consejero Delegado, está compuesto exclusivamente por consejeros independientes.

Como consecuencia de las operaciones realizadas y cambios implantados a lo largo del año 2014, Uro ha sentado las bases para sanear su situación financiera y emprender una nueva etapa como sociedad cotizada en el MAB-SOCIMIs. A modo de resumen, las operaciones y cambios más destacables serían:

- (i) Reestructuración accionarial y financiera de la Sociedad a largo plazo y culminación de su transformación en una SOCIMI.
- (ii) Cambio del Consejo de Administración, formado únicamente por consejeros independientes, a excepción del Consejero Delegado.

- (iii) Internalización de la gestión de los activos inmobiliarios. Se ha creado el puesto de Consejero Delegado, habiéndose nombrado como tal a un consejero independiente con experiencia en el sector inmobiliario en España y en mercados de capitales a nivel internacional, que se apoyará en el equipo necesario.
- (iv) Creación de una oficina independiente en Madrid (calle Serrano, 21), a la que se ha trasladado el domicilio social.
- (v) Cambio de la denominación social.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs

Las principales razones que han llevado a Uro a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs. En la misma se establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Potencialmente, aumentar la capacidad de captación de recursos para financiar el futuro crecimiento de la Compañía, al habilitar un nuevo mecanismo de financiación, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Incrementar la notoriedad, imagen de marca, así como la transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito,...).
- (iv) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

Uro es propietaria de 1.136 oficinas alquiladas todas ellas a Banco Santander, tras la operación de *sale & leaseback* realizada el 23 de noviembre de 2007.

Dichas oficinas están ubicadas en España peninsular y en las Islas Baleares, Canarias y en Melilla.

Parte de los activos inmobiliarios están situados en las calles principales de las capitales de provincias y ciudades más representativas. No obstante, otros activos están localizados en núcleos urbanos de menor población. A continuación se detalla la distribución geográfica de los activos inmobiliarios propiedad de Uro:



Gran parte de las sucursales de Banco Santander se encuentran ubicadas en las Comunidades Autónomas de Madrid, Cataluña y Andalucía, que representan en su conjunto el 50,7% del número total de oficinas y el 50,2% de la superficie de la cartera. A continuación se detalla la distribución las oficinas y la superficie total por Comunidad Autónoma:

Comunidad Autónoma	Oficinas		Superficie	
	Número	% s/total	M ²	% s/total
Madrid	249	21,9%	100.938	23,2%
Cataluña	181	15,9%	67.035	15,4%
Andalucía	146	12,9%	50.838	11,7%
Castilla y León	70	6,2%	28.680	6,6%
Comunidad Valenciana	76	6,7%	28.640	6,6%
Canarias	52	4,6%	25.284	5,8%
Pais Vasco	76	6,7%	20.272	4,7%
Galicia	40	3,5%	19.180	4,4%
Castilla la Mancha	40	3,5%	18.599	4,3%
Aragón	40	3,5%	12.971	3,0%
Cantabria	37	3,3%	12.962	3,0%
Extremadura	28	2,5%	12.585	2,9%
Murcia	28	2,5%	11.831	2,7%
Islas Baleares	26	2,3%	9.979	2,3%
Asturias	24	2,1%	9.095	2,1%
Navarra	18	1,6%	4.055	0,9%
La Rioja	4	0,4%	2.188	0,5%
Melilla	1	0,1%	510	0,1%
Total	1.136		435.642	

En la ciudad de Madrid, Uro tiene 183 oficinas, lo que representa el 73,5% del total de la cartera de la Comunidad de Madrid. En la ciudad de Barcelona, Uro tiene 92 oficinas, es decir, un 50,8% de la cartera de Cataluña.

Los ingresos por rentas del total de activos inmobiliarios durante el ejercicio 2013 ascendieron a 125.960 miles de euros.

Las sucursales arrendadas a Banco Santander se clasifican como inversiones inmobiliarias. Dichas inversiones se valoraron inicialmente por su coste de adquisición. Los costes directos imputables a la compra de los activos se incluyeron como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante la vida útil del bien. Después del reconocimiento inicial, las mencionadas inversiones se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

La Sociedad amortiza dichas inversiones de forma lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimados, que oscilan entre los 25 y 80 años.

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.

Banco Santander, como arrendataria, debe asumir los gastos de administración, conservación, mantenimiento y los gastos de comunidad, siendo a su vez responsable de asegurar los inmuebles, en línea con lo acordado en el contrato de arrendamiento.

En el Anexo II del presente Documento Informativo se detalla la relación de las 1.136 oficinas de atención al cliente.

Además de las oficinas de atención al cliente, la cartera de Uro está compuesta por una propiedad de carácter logístico, ubicada en Coslada, en un polígono industrial de Madrid, con una dimensión de 8.700 m².

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Tal y como se ha señalado anteriormente en el apartado 1.6.1, los inmuebles propiedad de Uro están alquilados en su totalidad a Banco Santander. El 1 de agosto de 2014, la Sociedad y Banco Santander han novado su contrato de arrendamiento, detallándose las nuevas condiciones en el apartado 1.9.

Resaltar que el pasado 17 de noviembre de 2014 Banco Santander comunicó a la Sociedad la decisión de ejercer su derecho de resolución anticipado respecto a 18 oficinas pertenecientes al grupo 3, con efectos desde el 23 de noviembre de 2015, representativas en su conjunto de menos del 1% del importe neto de la cifra de negocios estimada para 2014. Consecuentemente, hasta que la Sociedad alquile las oficinas a un tercero, incurrirá, principalmente, en costes de comercialización (anuncios, comunicaciones,...) y gastos no recuperables (IBI o gastos de comunidad), pudiendo a su vez tener que afrontar otros costes de puesta en funcionamiento. No

obstante, a modo compensación Uro recibirá una indemnización correspondiente a 6 meses de alquiler de las 18 oficinas mencionadas anteriormente.

Durante el 2015, la Sociedad no prevé ningún cambio de arrendatario o resolución adicional de contrato de arrendamiento que pudiera llevar aparejado un coste de puesta en funcionamiento relevante por cambio de arrendatario.

Dadas las actuales características de los activos inmobiliarios en cuestión, y que Banco Santander está asumiendo los gastos de conservación y el mantenimiento de las oficinas, la Sociedad no estima que tuviera que incurrir en un coste de puesta en funcionamiento significativo.

1.6.3 Información fiscal

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs. Copia de dicha comunicación puede encontrarse en el Anexo III a este Documento Informativo. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad desde el 1 de enero de 2013 en adelante.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 1 de enero de 2015, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

1.6.3.1 Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.20.5.8. de este Documento Informativo se señalan las

causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 28% en 2015 y 25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- (c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la 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 dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen nominal inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de

accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen nominal del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, Ziloti y Banco Santander se encuentran vinculadas por un acuerdo de reinversión de distribuciones de dividendos (el “**Acuerdo de Reinversión de Distribuciones**”), en virtud del cual, si se devengase el gravamen especial sobre el importe de los dividendos que recibieran, se comprometen a compensar a Uro en la cuantía necesaria para situar a Uro en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

1.6.3.2 Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IPRF (“**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2015 son iguales al 20% (hasta 6.000 euros), 22% (hasta 50.000 euros) y 24% (50.001 euros en adelante); y en 2016 y ejercicios siguientes al 19%, 21% y 23% respectivamente.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) con establecimiento permanente (“**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% de 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (20% en 2015 y un 19% de 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 20% en 2015 y el 19% a partir de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (20% en 2015 y 19% de 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015, ha prorrogado la exigencia del gravamen de IP en el ejercicio 2015, restableciendo la bonificación del 100% para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir con efectos desde el 1 de enero de 2016. No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores).

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no tiene a corto plazo planes de realizar inversiones adicionales a las existentes. Únicamente contempla la posibilidad de que Banco Santander lleve a cabo sustituciones de las oficinas existentes, tal y como contempla el contrato de arrendamiento (tal y como ha sido novado). Esta facultad de sustitución, habitual en operaciones de “*sale and leaseback*”, responde, entre otras razones, a la necesidad de aprovechar eventuales oportunidades que pudieran surgir para trasladar las oficinas a localizaciones comercialmente más convenientes. Banco Santander podrá ejercitar su derecho de sustitución ateniéndose al cumplimiento de determinadas restricciones tanto temporales como en cuanto a la selección de los activos a los que se pueden afectar y ciñéndose a determinados límites cuyo objetivo es, entre otros, preservar la renta y la neutralidad de la renta respecto al mercado en relación con el grupo de inmuebles correspondiente.

Dicho derecho otorga a Banco Santander la posibilidad de reemplazar uno o varios inmuebles del contrato de arrendamiento, mediante la incorporación de nuevos inmuebles al mismo y la simultánea exclusión de otros siempre y cuando se cumplan los siguientes criterios de sustitución:

- (i) que el inmueble entrante esté situado en España;
- (ii) que el inmueble entrante sea una propiedad completa o esté integrado en un régimen de propiedad horizontal;
- (iii) que el uso permitido del nuevo inmueble sea el de sucursal bancaria en una vía principal;
- (iv) que la Sociedad haya recibido un análisis jurídico satisfactorio por parte de un despacho de abogados de buena reputación seleccionado por el Banco Santander del que se desprenda que no existen aspectos significativos negativos que afecten al nuevo inmueble, así como que éste se encuentra libre de cargas y gravámenes.

El derecho del Banco Santander para llevar a cabo sustituciones de las oficinas existentes, presenta, principalmente, las siguientes limitaciones: (i) durante los tres años siguientes a 1 de agosto de 2014: las rentas de las oficinas sustituidas no podrán representar más del 25% de la renta percibida en dicho momento por el grupo de inmuebles (ver apartado 1.9) de Uro que aplicara; (ii) con posterioridad a 1 de agosto de 2017: las rentas de las oficinas sustituidas no podrán representar cada año más del 1% de la renta percibida en dicho momento por el grupo de inmuebles de Uro que aplicara ni la renta conjunta de todos los inmuebles sustituidos podrán representar más del 15% (adicional al 25% anteriormente mencionado) de la renta total a percibir (incluyendo prórrogas) por el grupo de inmuebles de Uro que aplicara.

El derecho de sustitución no podrá ser ejercitado con respecto a los inmuebles que estén incluidos dentro de los 45 inmuebles denominados como inmuebles principales en el contrato de arrendamiento. Además, el Banco Santander no podrá ejercitar el derecho de sustitución en relación con aquellos inmuebles transferidos a un nuevo arrendador cuando: (i) las condiciones previstas en el contrato de arrendamiento para la transmisión de los inmuebles hayan sido cumplidas por Uro y por el nuevo arrendador; y (ii) el número de los inmuebles que pertenezcan directa o indirectamente al nuevo arrendador (incluidos a estos efectos aquellos otros inmuebles transferidos a, directa o indirectamente pertenecientes a, o controlados por otra compañía perteneciente al mismo grupo que el nuevo arrendador) esté por debajo de cincuenta. Si alguna de las condiciones (i) o (ii) no se cumple, Banco Santander podrá hacer uso de su derecho de sustitución.

Cada sustitución implicará simultáneamente: (i) la venta del inmueble saliente o inmuebles salientes (de Uro a Banco Santander, y/o a cualquier tercero que esta última designe), (ii) la subsiguiente compra del inmueble entrante o inmuebles entrantes por Uro a Banco Santander, y/o a cualquier tercero que esta última designe, y (iii) la novación modificativa del objeto del arrendamiento y opción de compra, para incluir cada inmueble entrante y excluir cada inmueble saliente.

La valoración de mercado del inmueble entrante será realizada por un experto inmobiliario. El inmueble entrante se subrogará en las mismas condiciones de alquiler que el inmueble saliente y el valor de mercado del inmueble entrante no podrá oscilar más de un +/- 2% respecto al inmueble saliente. En caso de que valor del inmueble entrante sea inferior al -2%, el Banco Santander abonará a Uro la diferencia existente. En caso de que valor del inmueble entrante sea superior al 2%, el Banco Santander no recibirá contraprestación dineraria alguna de Uro, pero la diferencia se tendrá en cuenta a efectos de compensaciones futuras.

Las facultades otorgadas a Banco Santander (sustitución en relación con un número limitado de inmuebles) sólo serán de aplicación mientras Banco Santander, o cualquier compañía de su Grupo, sea la arrendataria.

La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a EY una valoración independiente de su negocio a 30 de septiembre de 2014. Una copia íntegra del mencionado informe de valoración de la Sociedad de fecha 21 de

enero de 2015, con datos referidos al de 30 de septiembre de 2014, se adjunta como Anexo V al presente documento.

EY llama la atención sobre el hecho de que la valoración realizada y los flujos de efectivo futuros de Uro son completamente dependientes del contrato de arrendamiento y las condiciones actuales del mismo firmado con Banco Santander, y todas sus conclusiones deben ser entendidas bajo esta premisa (ver apartado 1.20.2.2).

El informe de valoración de EY muestra un rango de valoración de las acciones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2014 de entre 255 y 303 millones de euros.

A fecha del presente documento, el capital social de la Sociedad está compuesto por 2.597.010 acciones nominativas. El Consejo de Administración celebrado el 21 de enero de 2015 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 100 euros, lo que supone un valor total de Uro de 259,7 millones euros.

EY para la emisión de su informe independiente, en base al dictamen de los asesores legales de la Sociedad, no ha podido cuantificar los posibles impactos futuros, si los hubiere, de las contingencias relativas a la denuncia presentada por el Ministerio Fiscal el día 21 de octubre de 2014 contra la Sociedad y otras 64 personas (tal y como se explica en el apartado 1.20.6.3 de este Documento Informativo), no incluyéndolas por tanto en el informe de valoración.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Sociedad está centrada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual, arrendada al Banco Santander, con el objetivo de incrementar la rentabilidad de los accionistas. A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración ha recibido una oferta indicativa sujeta a *due diligence* por una parte de la cartera de activos inmobiliarios de Uro (representativa, aproximadamente del 15% del total de la cartera) a un precio superior al de la valoración realizada por CBRE (resaltar que el Banco Santander tiene un derecho de adquisición preferente en caso de venta de dichos inmuebles). En caso de materializarse dicha operación, el importe neto de la venta se destinaría a repagar parte de la deuda senior. En el curso normal de su actividad, Uro está abierta a analizar posibles oportunidades de inversión que el mercado presente, al mismo tiempo que revisando continuamente sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera, contemplando, pero sin limitarse a ello, una potencial refinanciación (una posible titulización de los flujos de caja de los próximos 25 años, tal y como se menciona en el apartado 3.3).

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- El Consejo de Administración de la Sociedad cuenta con una larga y exitosa trayectoria en la gestión de activos e inversiones y con una amplia red de contactos en el sector financiero e inmobiliario.
- Tanto la duración de los contratos (el plazo obligatorio mínimo desde la novación de agosto de 2014, oscila entre 22 y 33 años, sin considerar las posibles prórrogas) como la calidad de

los activos y el hecho de que sea “*triple net*” (esto es, que el arrendatario deba abonar (i) las rentas derivadas del arrendamiento, (ii) las cuotas del Impuesto de Bienes Inmuebles que se devenguen en relación con los inmuebles arrendados y (iii) los gastos de comunidad de propietarios que correspondan a los inmuebles), hacen de la inversión algo realmente atractivo.

- Asesoramiento por parte de su asesor financiero, Auro Property Advisors Ltd. (anteriormente denominada Atisha Samos Ltd. y cuyo socio único es Atisha Holding), cuyos gestores han cerrado acuerdos por valor superior a los 18 mil millones de libras esterlinas en los últimos años y cuentan asimismo con una contrastada experiencia en financiaciones complejas, habiendo obtenido financiación por valor de más de 10 mil millones de libras esterlinas en los últimos 10 años.
- Gestión de los activos inmobiliarios llevada a cabo por el Consejero Delegado, D. Simon Blaxland, quien cuenta con una amplia experiencia en la gestión de inversiones inmobiliarias (ver apartado 1.15.2 para más información sobre su trayectoria profesional).
- Actualmente la Sociedad es propietaria de, aproximadamente, un 30% de la red de oficinas de banca minorista del Banco Santander en España y tras las dos novaciones realizadas del contrato de arrendamiento firmado en 2007, ha demostrado flexibilidad y una visión a largo plazo al incorporar en el contrato de arrendamiento cuestiones planteadas por el Banco Santander tales como la posibilidad de resolver anticipadamente o los derechos de sustitución de un determinado número de oficinas, así como la extensión de los plazos de arrendamiento en otras.
- La experiencia de Uro y de sus accionistas clave en la adquisición y gestión de contratos de *sale and leaseback* de inmuebles comerciales con grandes corporaciones, le permitirá plantear crecer y diversificar su posicionamiento en el mercado español tanto con clientes del sector público como del privado, los cuales, cada vez más, buscan operaciones de *sale and leaseback* que les permitan incrementar eficiencias operativas y financieras. En el medio plazo, en función de su estructura financiera y capacidad de acometer nuevas operaciones, Uro podría plantearse crecer a través de grandes adquisiciones de cartera en España.
- El mercado inmobiliario comercial español está experimentando una transformación profunda después de haber estado 6 años prácticamente paralizado tras la crisis financiera de 2008. Los valores están empezando a experimentar una recuperación y la deuda con fines de inversión y desarrollo en activos comerciales está comenzando a fluir de nuevo. Según CB Richard Ellis, el volumen de transacciones en 2014 prácticamente alcanzó los 10.000 millones de euros, similar a los niveles de 2007 y el más alto desde dicho año, donde los vendedores se beneficiaron de la apertura de los mercados y la aparición de nuevos “players” - SOCIMIs principalmente españolas e inversores internacionales - que han creado carteras de inmuebles comerciales y residenciales de todo tipo. Este aumento de la liquidez representa una oportunidad para que Uro reconsidere maximizar el valor de su cartera de activos a través de ventas estratégicas y mejorar sus condiciones de financiación

(como se explica más adelante en el punto 3.3), al mismo tiempo que aprovechar su posicionamiento en el mercado para la adquisición de nuevas carteras y generar rendimientos atractivos para sus accionistas.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Sociedad no tiene dependencia de ninguna marca, patente, licencias o similares para el ejercicio de su actividad.

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La práctica totalidad de los ingresos obtenidos por la Sociedad tienen su origen en el contrato de arrendamiento de las oficinas de atención al cliente firmado el 23 de noviembre de 2007 con Banco Santander, el cual ha sido novado en dos ocasiones, la última de ellas el 1 de agosto de 2014. Asimismo, Banco Santander ha ejercido irrevocablemente su derecho a disfrutar de determinadas prórrogas en relación con una parte de los inmuebles.

Tal y como se ha mencionado en el apartado 1.4.2, existe un único contrato de arrendamiento, el cual ha sido recientemente novado:

- El contrato original, firmado el 23 de noviembre de 2007, establecía un plazo inicial de obligado cumplimiento de 25 años de promedio (24, 25 y 26 años según correspondiera a cada inmueble). Pasado dicho periodo de tiempo, se podía prorrogar el contrato siete años más por un máximo de hasta tres veces. Cada prórroga era de obligado cumplimiento para Uro y opcional para Banco Santander. Al final del periodo total del contrato de arrendamiento, Banco Santander tenía una opción de compra de las oficinas a valor de mercado.

La renta se actualizaba anualmente los 23 de noviembre conforme a la variación, en cómputo anual, del IPC español de septiembre incrementado en un 2,15%.

- El contrato, tras ser novado por última vez el 1 de agosto de 2014, segmenta la cartera de oficinas arrendadas a Banco Santander en tres grupos, presentando los siguientes vencimientos y prórrogas (teniendo en cuenta el ejercicio por parte de Banco Santander de su derecho a prorrogar el contrato en relación con una parte de los inmuebles):
 - (i) Grupo 1 (250 oficinas con una superficie total de 174.381 m²): vencimiento en noviembre de 2045, 2046 y 2047, prorrogable por 7 años más.
 - (ii) Grupo 2 (413 oficinas con una superficie total de 98.425 m²): vencimiento en noviembre de 2038, 2039 y 2040, con dos posibles prórrogas adicionales de 7 años cada una.
 - (iii) Grupo 3 (473 oficinas con una superficie total de 162.836 m²): vencimiento en noviembre de 2036, 2037 y 2038, con tres posibles prórrogas adicionales, la primera de 2 años y, las dos siguientes, de 7 años cada una.

Las prórrogas del contrato de arrendamiento son opcionales para Banco Santander y vinculantes para Uro (es decir, las prórrogas no requieren el consentimiento o acuerdo de Uro). El contrato de arrendamiento establece que el plazo inicial de obligado cumplimiento o la prórroga correspondiente quedarán automáticamente prorrogados, salvo que Banco Santander notifique a Uro, al menos con doce (12) meses de antelación a la fecha de terminación del plazo inicial o, en su caso, de la prórroga correspondiente, su decisión de no prorrogar el contrato de arrendamiento.

La renta se abona trimestralmente dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada trimestre, a partir de los días 1 de febrero, 1 de mayo, 1 de agosto y 1 de noviembre.

Tras la novación anteriormente apuntada, la renta pasa a actualizarse anualmente los 23 de noviembre conforme a la variación porcentual, en cómputo anual, del Índice European HICP (que excluye el tabaco) publicado por Eurostat para los doce (12) meses anteriores a dicha actualización. Las sucesivas actualizaciones son acumulativas.

Adicionalmente, en relación con los grupos 1 y 2, las rentas se actualizarán a precios de mercado (se fijará por expertos del sector inmobiliario) al final de la primera prórroga y en la fecha en que entre en vigor cualquier prórroga sucesiva. Respecto al grupo 3, la renta se actualizará a precios de mercado a la finalización del plazo inicial de obligado cumplimiento así como de cada prórroga. En los años en los que tienen lugar dichas actualizaciones, las cuales tendrán un límite de oscilación de +/- 10% de la renta vigente en ese momento, no se aplicará la actualización conforme al HICP (o al IPC) a ninguno de los grupos.

Asimismo, en noviembre de 2026, 2027 y 2028, la renta de las oficinas comprendidas en los grupos 1 y 2 se reducirá un 15%, y en noviembre de 2031, 2032 y 2033 un 12,5% adicional.

El retraso por parte de Banco Santander en el cumplimiento de sus obligaciones de pago dará lugar al devengo de un interés de demora anual que ascenderá al tipo de interés legal previsto la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en ese momento, incrementado en un 4% (400 puntos básicos). Dicho importe será calculado diariamente (tomando como base un año de 360 días de duración) y se liquidará semanalmente.

El contrato de arrendamiento establece que Banco Santander, como arrendatario, estará obligado a pagar los impuestos que se devenguen en el momento correspondiente y que le sean exigibles por el uso de los inmuebles. En relación con los impuestos que gravan la titularidad de los inmuebles de los cuales Uro sea contribuyente, Banco Santander, en nombre y por cuenta de Uro, abonará a su costa tales impuestos.

Uro será responsable del pago de cualquier impuesto (de sociedades o de otro tipo) que le sea exigible en cualquier momento por los beneficios que obtenga en relación con los inmuebles o por su explotación.

Adicionalmente, los costes por los servicios en relación con los inmuebles (tales como agua, teléfono y electricidad) serán en todo caso por cuenta de Banco Santander, incluyendo el coste de la instalación y mantenimiento de tales servicios. Además, Banco Santander debe pagar los gastos de comunidad, tanto los ordinarios como los extraordinarios.

Conforme al contrato de arrendamiento, Banco Santander debe conservar y mantener los inmuebles durante la vigencia del contrato.

En el supuesto de que cualquier inmueble sufriera un daño, Uro deberá soportar el riesgo inherente a la propiedad de tal inmueble, sin perjuicio de la obligación de Banco Santander de contratar el correspondiente seguro. En tal caso, la renta deberá ser reducida en proporción a la superficie que quede indisponible a consecuencia del daño, siempre y cuando dicha reducción quede cubierta por un seguro de pérdida de renta.

Cualquier ingreso percibido por Banco Santander de las compañías aseguradoras en relación con pólizas de seguro suscritas para su propio beneficio en relación con sus actividades, sus propias instalaciones y equipos en el inmueble correspondiente, serán propiedad de Banco Santander. No obstante, si Banco Santander incumpliera su obligación de suscribir un seguro adecuado respecto a un inmueble, Uro podrá exigir a Banco Santander que utilice los ingresos obtenidos en virtud de las pólizas por él contratadas para reparar los daños en el inmueble correspondiente. Si Banco Santander no ejecutara las obras de reparación exigidas, Uro está facultado para llevarlas a cabo a costa de Banco Santander.

Banco Santander no tiene obligación de devolver los inmuebles en el estado original en que se encontraban al inicio del contrato de arrendamiento, pero está obligada a devolver cada inmueble en condiciones adecuadas y razonables considerando un moderado desgaste por uso.

Banco Santander podrá ceder libremente su posición contractual bajo el contrato de arrendamiento a cualquier sociedad de su grupo sin necesidad del consentimiento previo de Uro siempre que: (i) Banco Santander esté al día en el pago de las rentas; y (ii) Banco Santander continúe siendo garante de las obligaciones asumidas por el cesionario.

La cesión de su posición contractual a otros terceros requerirá el consentimiento previo y por escrito de Uro, sin que dicho consentimiento pueda ser denegado injustificadamente (siempre que el cesionario tenga una clasificación crediticia igual o mejor que la del Banco Santander (i) en el momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento (siendo la clasificación de Banco Santander Aa1 según Moody y AA según Standard and Poor's and Fitch), o (ii) en el momento de la cesión y teniendo una clasificación igual o mejor al menos en los 3 años anteriores a dicha cesión y no hallándose en ningún listado de posible reducción de calificación).

Banco Santander podrá subarrendar los inmuebles en todo o en parte a uno o más terceros sin necesidad de recabar el consentimiento o de notificárselo a Uro.

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento, Banco Santander será responsable de asegurar los inmuebles de tal manera que en todo momento estén asegurados por el total del valor de los mismos y por la pérdida de la renta durante un periodo de dos o tres años, según el inmueble. Las primas de seguro deberán ser asumidas por Banco Santander y no podrán ser modificadas sin el consentimiento previo de Uro, salvo para cambios no significativos.

En relación con los inmuebles del grupo 3, y durante el periodo inicial de obligado cumplimiento del contrato de arrendamiento, Banco Santander, como arrendatario, tiene el derecho a resolver anticipadamente el contrato en relación con un número limitado de inmuebles representativos de un 1,2% de la renta anual del grupo 3 durante el periodo de los doce (12) meses anteriores (pudiendo acumular el derecho de resolución no ejercido en años anteriores sin que globalmente suponga más de un 4,8% de la renta anual del grupo 3). Banco Santander solo tendrá derecho a emplear ese cupo del 1,2% del total de la renta en relación con:

- (i) Inmuebles del grupo 3 que no se transmitan a terceros por parte de Uro; e
- (ii) Inmuebles que se transmitan a un tercero que, directa o indirectamente y/o a través de cualquier otra sociedad dentro de su grupo, adquiere y/o posee y/o controla once o más propiedades del grupo 3.

En el caso de que Banco Santander no haya utilizado todo o parte de su margen anual de terminación en uno o más años naturales a contar desde el 23 de noviembre de 2015, el margen restante se acumulará y podrá ser utilizado por Banco Santander en cualquier momento.

Este derecho podrá ser ejercitado a partir del día 23 de noviembre de 2015 y está sujeto a ciertos límites y condiciones tales como la notificación previa del ejercicio de tal derecho de resolución con al menos 12 meses de antelación (ver apartado 1.6.2) y la satisfacción de una penalización en concepto de indemnización por valor de 6 meses de renta

Existen algunas restricciones adicionales al ejercicio de este derecho de resolución anticipada. Así, Banco Santander no tendrá derecho a ejercitar el derecho de resolución anticipada: (i) con respecto a las dos (2) propiedades del grupo 3 que se encuentran incluidas entre los inmuebles que el contrato define como principales; y (ii) con respecto a las transmisiones de las propiedades a terceros, Banco Santander no tendrá derecho a ejercitar el derecho de resolución anticipada siempre que los términos y condiciones previstos en el contrato de arrendamiento para la transmisión de los inmuebles hayan sido totalmente cumplidos por Uro y el nuevo arrendador, y que el número de propiedades directa o indirectamente poseídas por el nuevo arrendador, incluidas a estos efectos otras propiedades transmitidas, directa o indirectamente poseídas por otra sociedad dentro de su grupo, sea de diez o menos.

No existe un derecho de resolución anticipada en relación con los inmuebles de los otros dos grupos.

En relación con toda la cartera de inmuebles, Banco Santander y Uro tienen derecho a resolver el contrato ante determinados incumplimientos de la contraparte, una vez transcurrido el plazo previsto en el propio contrato para la subsanación del incumplimiento correspondiente.

En ese sentido, Banco Santander podrá resolver el contrato de arrendamiento en caso de que se dé alguno de los siguientes supuestos:

- (i) el incumplimiento por parte de Uro de sus obligaciones relacionadas con las restricciones sobre la venta de propiedades durante la vigencia del arrendamiento.
- (ii) el incumplimiento por parte de Uro de sus obligaciones de informar sobre el acuerdo de arrendamiento y la opción de compra sobre los inmuebles existentes, en caso de que constituya cargas o garantías sobre dichas propiedades.

Por su parte, Uro podrá resolver el contrato de arrendamiento en el caso de que se dé alguno de los siguientes supuestos:

- (i) el incumplimiento del pago de cualquiera de los pagos trimestrales de la renta o de los pagos anuales de impuestos a satisfacer por parte de Banco Santander; o
- (ii) el incumplimiento por parte de Banco Santander de la obligación de mantener un seguro con respecto a los inmuebles o a designar a Uro como beneficiario de dicho seguro (y/o institución financiera o instituciones indicadas por Uro, en la medida de lo legalmente posible), en los términos especificados en el contrato de arrendamiento.

En el caso de que se diesen dichos supuestos, Banco Santander será responsable de todos los costes y honorarios en los que incurra Uro como consecuencia de dichos incumplimientos. El contrato de arrendamiento permite un periodo de rectificación razonable basado en la naturaleza del incumplimiento que, en ningún caso, será menor de un (1) mes, excepto en caso de incumplimiento del pago de la renta o los impuestos, en cuyo caso dicho periodo de rectificación deberá ser de diez (10) días hábiles.

Por otra parte, el contrato de arrendamiento otorga a Banco Santander un derecho de sustitución, en la forma expuesta anteriormente en el apartado 1.6.4 de este Documento Informativo.

Banco Santander mantiene la opción de compra de los inmuebles que tenía en el contrato original. Dicha opción habría de ser ejercida, en su caso, entre los días 23 de octubre y 23 de noviembre de los años 2052, 2053 ó 2054 en función de que el plazo inicial del arrendamiento en relación con la oficina correspondiente sea igual a 24, 25 ó 26 años, respectivamente.

La opción de compra puede ser ejercitada incluso en caso de que tenga lugar un incumplimiento del contrato de arrendamiento.

En caso de que Banco Santander decida ejercitar la opción de compra con respecto a una propiedad, el precio de la opción de compra será el precio de mercado de la propiedad (siendo este el mejor precio que Uro podría obtener por la venta de toda la propiedad y que un comprador podría obtener por la adquisición de la propiedad). El precio será pagado en efectivo en la fecha en que las partes otorguen escritura pública para la compra de propiedad.

La propiedad será transmitida libre de cargas y gravámenes. En caso de que no se libere alguna de las garantías concedidas sobre la propiedad, Banco Santander podrá retener parte del precio de mercado.

Finalmente resaltar que el Banco Santander tiene un derecho de adquisición preferente en caso de venta de los inmuebles.

El contrato de arrendamiento se rige por la ley española.

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1 Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2013

Durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones inmobiliarias.

1.10.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A fecha del presente Documento Informativo Uro no tiene compromisos de inversiones futuras.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo Uro no es sociedad dominante de un grupo de sociedades y por tanto no cuenta con filiales. Por esta razón no se presentan estados financieros consolidados del Emisor.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

No se han realizado inversiones significativas en sistemas, equipos e instalaciones directamente relacionadas con el medioambiente.

No se ha incurrido en gastos significativos de naturaleza medioambiental.

No se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

El resultado antes de impuestos intermedio de la Sociedad se presenta a continuación. Dicha información financiera correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014 (que incluye información financiera a 30 de septiembre de 2013 y 31 de diciembre de 2013 únicamente a efectos comparativos) es la última información financiera disponible de la Sociedad a la fecha de emisión de este Documento Informativo, habiendo sido sometida a procedimientos de revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad (ver Anexo VI).

Euros miles	30-sep-13	31-dic-13	30-sep-14	Var (%) sep 13-14
Importe neto de la cifra de negocios	100.534	134.721	102.649	2,1%
Gastos de personal	(32)	(41)	(42)	31,1%
Otros gastos de explotación	(8.108)	(10.365)	(12.939)	59,6%
Amortización del inmovilizado	(15.306)	(21.766)	(17.572)	14,8%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN PRE-REVALOR. INV. INMOB.	77.088	102.549	72.096	-6,5%
Deterioro y resultado por enaj. del inmov. e inversiones inmov.	(27.332)	(25.265)	193.841	n.a.
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	49.756	77.284	265.937	434,5%
Resultado financiero	(83.247)	(105.286)	89.647	n.a.
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(33.491)	(28.002)	355.584	n.a.

Durante los primeros nueve meses del ejercicio 2014:

- Importe neto de la cifra de negocios:

Euros miles	30-sep-13	30-sep-14	Var (%)
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	94.233	95.611	1,5%
Refacturación de cargas	4.035	3.606	-10,6%
Ingresos por el efecto de cobertura de inflación	2.265	3.432	51,5%
Total	100.534	102.649	2,1%

La cifra de negocios de la Sociedad corresponde principalmente al ingreso derivado del arrendamiento de sus inmuebles a Banco Santander. Hasta el día 30 de abril de 2014 la renta se actualizaba anualmente conforme a la variación, en cómputo anual, del IPC español de septiembre incrementado en un 2,15%; a partir de dicha fecha la renta pasó a actualizarse conforme a la variación del Índice European HICP.

- Gasto de personal: no es significativo ya que únicamente cuenta con dos empleados (un empleado a septiembre de 2013) al tener externalizada, a dichas fechas, la asesoría financiera y la gestión diaria de los activos inmobiliarios.
- Otros gastos de explotación: ha aumentado significativamente respecto al mismo periodo del año anterior, como consecuencia, principalmente, de los asesores externos contratados para el proceso de refinanciación de la deuda, renegociación del contrato de arrendamiento y proceso de transformación en SOCIMI.

A septiembre de 2014, la Sociedad ha aumentado su resultado de explotación un 434,5% respecto del mismo periodo del año anterior, como consecuencia principalmente del resultado positivo derivado de la revalorización de las inversiones inmobiliarias (193,8 millones de euros).

Según la tasación realizada por CB Richard Ellis con fecha 15 de agosto de 2014, las inversiones inmobiliarias de Uro tienen un valor de 2.000 millones de euros, es decir, un impacto contable de 193,8 millones de euros a 30 de septiembre de 2014. Esta variación es consecuencia, principalmente, de la evolución del mercado inmobiliario, donde se han cerrado últimamente operaciones similares a una rentabilidad superior a la histórica, y de la novación del contrato de arrendamiento mencionado en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo.

A 30 de septiembre de 2014, a diferencia de los periodos anteriores detallados, el resultado financiero ha sido positivo por importe de 90 millones de euros como consecuencia, principalmente, del ingreso financiero contabilizado por la diferencia existente entre el coste amortizado del préstamo *mezzanine* capitalizado en julio 2014 (450 millones de euros) y el valor razonable de dicho préstamo (255 millones de euros) determinado por un experto independiente, el cual ha compensado los gastos financieros del periodo por importe de 89 millones de euros.

Como consecuencia, principalmente, de la mencionada revaloración de las inversiones inmobiliarias y la capitalización de los derechos de crédito derivados de la deuda *mezzanine* por importe de 255 millones de euros en julio de 2014, el patrimonio neto de Uro a 30 de septiembre de 2014 ascendió a 195,6 millones de euros.

Con fecha 31 de julio de 2014, y derivado de la mencionada capitalización de la deuda *mezzanie*, la Sociedad incrementó un euro el valor nominal de las participaciones, alcanzado los dos euros por participación, lo que supuso un aumento del capital social escriturado hasta los € 5,2 millones de euros (constituido por 2.597.010 participaciones).

A continuación se detalla el balance de situación de la Sociedad a 30 de septiembre de 2014, comparativo con el cierre de 2013:

Euros miles	31.12.13	30.09.14
ACTIVO NO CORRIENTE	1.701.696	1.876.130
Inversiones inmobiliarias	1.655.909	1.832.178
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	708	-
Inversiones financieras a largo plazo	45.079	43.952
ACTIVO CORRIENTE	42.722	41.823
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.882	15.091
Inversiones financieras a corto plazo	7.363	11.252
Periodificaciones a corto plazo	24	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.453	15.481
TOTAL ACTIVO	1.744.418	1.917.953

Euros miles	31.12.13	30.09.14
PATRIMONIO NETO	(304.161)	195.568
Fondos Propios	(287.116)	173.439
Ajustes por cambio de valor	(17.045)	22.129
PASIVO NO CORRIENTE	92.744	1.623.027
Deudas a largo plazo	92.744	1.469.977
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	153.050
PASIVO CORRIENTE	1.955.835	99.358
Deudas a corto plazo	1.944.430	87.995
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	623	565
Periodificaciones a corto plazo	10.782	10.797
TOTAL PASIVO	1.744.418	1.917.953

Según las estimaciones de cierre de la Sociedad del ejercicio 2014 pre auditoría, el importe neto de la cifra de negocios ascenderá a 132,3 millones de euros, los gastos de personal a 0,1 millones de euros (incluye las retribuciones a consejeros), los otros gastos de explotación a 18,8 millones de euros y la dotación a la amortización a 23,8 millones de euros. Consecuentemente, el resultado de explotación pre-valoración inversiones inmobiliarias ascenderá a 89,6 millones de euros a 31 de diciembre de 2014.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No aplica.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Las previsiones relativas a la organización, composición y funcionamiento del órgano de administración se encuentran contenidas en los artículos 15 a 17 de los Estatutos.

1.15.1.1 Estructura y composición del órgano de administración

Conforme al artículo 15 de los Estatutos, el órgano de administración de Uro adopta la estructura de consejo de administración. El Consejo de Administración habrá de estar compuesto por un

mínimo de tres (3) y un máximo de siete (7) miembros, correspondiendo a la Junta General la decisión de fijar el número de miembros del Consejo en cada momento.

En virtud de acuerdos de las Juntas Generales Universales y Extraordinarias celebradas los días 1 de agosto de 2014, 3 de septiembre de 2014 y 4 de diciembre de 2014, el Consejo de Administración de la Sociedad se compone en la actualidad de los siguientes miembros, todos ellos consejeros independientes (con la sola excepción del Consejero Delegado):

Consejero	Cargo	Carácter	Domicilio Profesional
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla	Presidente	Independiente	C/ Serrano, nº 21, 28001, Madrid
D. Simon Blaxland	Consejero Delegado	Ejecutivo	C/ Serrano, nº 21, 28001, Madrid
D. James Preston	Vocal	Independiente	C/ Serrano, nº 21, 28001, Madrid
D. Justo Gómez López	Vocal	Independiente	C/ Serrano, nº 21, 28001, Madrid
D. Jonathan Kendall	Vocal	Independiente	C/ Serrano, nº 21, 28001, Madrid

Asimismo, D. Vicente Conde Viñuelas, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 50 28046 Madrid, es el Secretario no consejero del Consejo de Administración.

Para ser nombrado miembro del Consejo de Administración no resulta necesario ostentar la condición de accionista. Dicho cargo puede ser desempeñado tanto por personas físicas como por personas jurídicas. Si el nombramiento de consejero recae sobre una persona jurídica, ésta deberá designar a una persona física como representante para el ejercicio de las funciones propias del cargo.

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), no podrán ostentar el cargo de consejero los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio. Asimismo, tampoco podrán ser miembros del Consejo de Administración los funcionarios al servicio de la Administración Pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de

la Sociedad, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

En relación con la composición del Consejo de Administración, resulta preciso mencionar que existe un pacto de accionistas suscrito por, entre otros, la Sociedad, sus accionistas Ziloti y Banco Santander, y los accionistas de Ziloti descritos en el Anexo I a este Documento Informativo (el “**Pacto de Accionistas**”), en virtud del cual las partes del Pacto de Accionistas se comprometen a nombrar a un miembro del Consejo de Administración dentro del mes siguiente a que Banco Santander lo solicite. El Pacto de Accionistas establece otras reglas que serán objeto de atención en los apartados correspondientes de este Documento Informativo.

1.15.1.2 Duración del cargo

La duración del cargo es de seis (6) años. La reelección, una o varias veces, de los consejeros por periodos de igual duración máxima está permitida. En cualquier caso, la Junta General puede acordar la separación de los consejeros de su cargo en cualquier momento, aun cuando tal separación no conste en el orden del día.

1.15.1.3 Remuneración

El cargo de consejero es retribuido, tal y como se describe en el apartado 1.15.3 del presente Documento Informativo.

1.15.1.4 Organización y funcionamiento

La organización y funcionamiento del Consejo de Administración se rige por lo establecido en los Estatutos. El presente apartado recoge algunas de las reglas estatutarias más destacables.

El Consejo de Administración nombrará en su seno un Presidente. Asimismo, el Consejo nombrará a un Secretario y, si lo considera oportuno, uno o más Vicesecretarios, los cuales podrán ser no consejeros, en cuyo caso actuará en las sesiones del órgano con voz pero sin voto.

El Consejo de Administración podrá delegar sus facultades (siempre que sean legal o estatutariamente delegables), en todo o en parte, a uno o más consejeros delegados o a una comisión ejecutiva. La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la comisión ejecutiva o en el consejero delegado y la designación de los administradores que vayan a ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo.

El Consejo de Administración se reunirá al menos cuatro (4) veces al año, debiendo ser previamente convocado de acuerdo con el procedimiento estatutariamente previsto. Cuando exista convocatoria previa, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o debidamente representados, más de la mitad de los consejeros. Asimismo, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que estén presentes o representados la totalidad de sus miembros y todos ellos acepten por unanimidad la celebración de la reunión. Adicionalmente, los Estatutos permiten la celebración de reuniones del Consejo de Administración en varios lugares conectados por

teléfono o videoconferencia u otros sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión de voto, así como la celebración de votaciones del Consejo por escrito y sin sesión siempre que ningún consejero se oponga a ello.

La adopción de los acuerdos del Consejo de Administración se regula en el artículo 17.5 de los Estatutos, cuyo texto en la fecha del presente Documento Informativo se transcribe a continuación:

“17 Consejo de Administración

(...)

17.5 Adopción de acuerdos

17.5.1 *El Presidente someterá a deliberación los asuntos del orden del día. Una vez que el Presidente considere suficientemente debatido un asunto, lo someterá a votación, correspondiendo a cada miembro del Consejo de Administración, presente o representado, un voto. El presidente o la persona que desempeñe su cargo en la reunión del Consejo de Administración tendrá voto de calidad.*

17.5.2 *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 17.5.3 siguiente y en aquellos supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los votos presentes o representados.*

17.5.3 *Por excepción a lo establecido en el apartado 17.5.2 anterior y sin perjuicio de las mayorías reforzadas previstas legalmente, la adopción de acuerdos en relación con las siguientes materias requerirá el voto favorable de al menos las dos terceras (2/3) partes de los componentes del Consejo con derecho a voto por no estar afectados por un conflicto de interés de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable:*

- (i) La adquisición de acciones propias, la recompra o la amortización de las mismas.*
- (ii) La capitalización total o parcial de los Préstamos Intragrupo [definidos en el artículo 8 de los Estatutos como préstamos otorgados a la Sociedad por sus accionistas], salvo que dicha capitalización tenga por finalidad el asegurar que la Sociedad cumpla con el umbral mínimo de activo neto que fuera de aplicación, así como el repago anticipado de los Préstamos Intragrupo.*
- (iii) Cualquier constitución de filiales y/o la suscripción, asunción, compra o venta de acciones o participaciones en otras sociedades, y/o la toma de participación o la realización de inversiones en cualesquiera otras entidades.*

- (iv) *La formalización de cualquier operación relevante fuera del curso ordinario de los negocios o no prevista en el presupuesto y/o en el plan de negocio.*
- (v) *La refinanciación parcial del acuerdo de financiación suscrito por la Sociedad con fecha 15 de noviembre de 2007 (según se encuentre modificado en cada momento) (el “SFA”) o la asunción de cualquier otro endeudamiento adicional no contemplado en el SFA, excepto la refinanciación total del SFA.*
- (vi) *La modificación o terminación de cualesquiera contratos de inversión de terceros o de directivos de la Sociedad en relación con instrumentos de capital o de deuda emitidos por la Sociedad o por cualesquiera de sus accionistas.*
- (vii) *La asunción de nuevas inversiones o proyectos de inversión, así como cualquier disposición o enajenación de activos que cumpla con los requisitos del Allocated Loan Amount (de conformidad con lo establecido en el SFA) por un importe inferior a cuarenta (40) millones de euros en una única operación o conjuntamente en varias operaciones relacionadas entre sí y, en particular, la participación en cualquier tipo de negocio distinto de aquellos en los que la Sociedad participa en la actualidad.*
- (viii) *La formulación de las cuentas anuales de la Sociedad.*
- (ix) *Cualquier variación sustancial de las políticas contables de la Sociedad, salvo cuando venga impuesta por los principios contables legalmente aplicables.*
- (x) *La formalización de cualquier acuerdo u obligación con cualquier parte vinculada a la Sociedad (incluyendo expresamente a sus accionistas y a las Afiliadas de los mismos) o que no se realicen en condiciones de mercado, a excepción de las operaciones contempladas en el acuerdo marco de intransmisibilidad y reestructuración suscrito por la Sociedad con fecha 15 de mayo de 2014, el contrato de accionistas de la Sociedad de fecha 29 de julio de 2014, de cualesquiera contratos de inversión de terceros o de directivos de la Sociedad en relación con instrumentos de capital o de deuda emitidos por la Sociedad o por cualesquiera de sus accionistas o en cualquier anexo de los contratos anteriores.*
- (xi) *La delegación de las facultades previstas en los apartados (i) a (x) anteriores.*

No obstante lo anterior, cuando los acuerdos anteriores se refieran a resoluciones, acciones o decisiones necesarias para que la Sociedad cumpla con sus obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por la

Sociedad el 23 de noviembre de 2007 (modificados el 22 de noviembre de 2010 y tal y como hayan sido modificados con posterioridad), los mismos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros que asistan a la reunión, presentes o debidamente representados.

La adopción por el Consejo de Administración de cualesquiera de los acuerdos a los que se refieren los sub-apartados (i), (ii), (iii) y (ix) anteriores requerirá de la previa autorización de la Junta General de la Sociedad con las mayorías previstas en el artículo 14.4 de los presentes Estatutos [esto es, el voto favorable de, al menos, dos tercios (2/3) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la Junta General, presentes o representados].

A los efectos del presente artículo, se considerará como “Afiliada” de un accionista de la Sociedad a cualquier individuo o persona jurídica que, directa o indirectamente (incluyendo cualesquiera cesionarios como consecuencia de una operación de restructuración, escisión similar) controla o que es controlado por o que está bajo control conjunto de dicho accionista. A estos efectos, se considerará como “control”, “controlado por” y “control conjunto” la posesión directa o indirecta del poder exclusivo de dirigir la gestión o las políticas de una persona o entidad, ya sea mediante la titularidad de instrumentos de capital o de deuda con derecho de voto o la titularidad de cualquier otro tipo de instrumentos o derechos, por contrato o de cualquier otra forma.”

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración ha constituido formalmente en su seno una comisión de auditoría y una comisión de nombramientos y retribuciones, las cuales estarán al cargo de las cuestiones habitualmente asignadas a los órganos equivalentes de sociedades cotizadas en mercados regulados españoles. La comisión de auditoría está integrada por D. Justo Gómez López como Presidente; D. Carlos Martínez de Campos y Carulla y D. James Preston como Vocales, y D. Vicente Conde Viñuelas como Secretario. La comisión de nombramientos y retribuciones está integrada por D. Carlos Martínez de Campos y Carulla como Presidente; D. James Preston y D. Justo Gómez López como Vocales y D. Vicente Conde Viñuelas como Secretario.

Asimismo, el Consejo de Administración, en consonancia con su objetivo de adoptar las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas que resulte razonable implementar en una sociedad con las características de Uro, aprobó en su reunión del día 21 de enero de 2015 el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de la Compañía.

En relación con el funcionamiento del Consejo de Administración, el Pacto de Accionistas otorga a determinados accionistas de Ziloti el derecho a nombrar a un observador del Consejo de Administración, en tanto tales accionistas mantengan una participación conjunta, directa o indirecta, en el capital de Uro que supere un 5%. Tal observador podrá asistir, por sí mismo o representado, sin voz ni voto, a las reuniones del Consejo de Administración y, entre otros, tiene el

derecho a solicitar que el Consejo de Administración considere un número de materias al año, solicitudes que habrán de ser atendidas por el Consejo de Administración.

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(i) D. Carlos Martínez de Campos y Carulla, Presidente.

D. Carlos Martínez de Campos y Carulla es Licenciado en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense.

Es Presidente de Barclays Bank S.A.U. desde 1984. Fue designado Director General de Barclays PLC, Sucursal en España en 1969. Ha sido Presidente de Barclays Bank S.A. en Francia y consejero de Merck Finck & Co. en Munich, Director de Barclays para Europa y más tarde de la red internacional y de banca privada y miembro del Comité Ejecutivo del Grupo Barclays en Londres.

Ha sido miembro del Consejo de Administración de otras empresas, incluyendo Río Tinto Minera, Descontiber, Lanetro Zed, Everis, Prosegur, USP Hospitales y del Consejo Asesor de Apax Partners España, entre otras.

Inició su carrera en banca de inversión y comercial en España, EE.UU., Reino Unido y Noruega. Con Barclays trabajó en Argentina y Bruselas.

(ii) D. Simon Blaxland, Consejero Delegado.

D. Simon Blaxland está graduado en gestión de bienes inmuebles ("*BSc Real Estate Management*") por la Universidad de Kingston, Reino Unido (1987) y fue aceptado como miembro del Royal Institute of Chartered Surveyors (ARICS) en 1990.

D. Simon Blaxland cuenta con una experiencia de más de 25 años en el sector inmobiliario, buena parte de ellos en España, en los que ha trabajado con diversas sociedades de inversión inmobiliaria, mayoritariamente en los segmentos de oficinas y comercial.

Comenzó su carrera profesional en 1987 en Knight Frank en Londres y, más adelante, en Madrid. Posteriormente, trabajó para Prima Inmobiliaria S.A. en Madrid y para el banco francés Credit Commercial de France (actualmente HSBC) en París.

Entre 1996 y 2001 trabajó para Goldman Sachs en París y Londres, donde formó parte de del equipo del fondo de inversión inmobiliaria Whitehall y, seguidamente, del equipo de banca de inversión inmobiliaria de Goldman Sachs.

Tras un breve paso por GE Real Estate como gerente para España y Portugal, D. Simon Blaxland fundó en 2004 Exmoor Group en España, de la que fue socio director hasta

septiembre de 2012 y donde actuó como inversor y socio gestor, y trabajó con diversos fondos de *private equity* en la inversión en inmuebles de carácter comercial en la península ibérica. Al margen de su actividad en el seno de Exmoor Group, D. Simon Blaxland ejerció también durante ese periodo de tiempo cargos como asesor y consejero independiente de diversas sociedades y fondos de inversión inmobiliaria que operaban en, entre otros, Reino Unido, Portugal y Europa del Este.

Desde septiembre de 2012 y hasta su nombramiento como consejero y Consejero Delegado de Uro, D. Simon Blaxland desempeñó el cargo de Director de Inversiones para Europa de AEW Europe, firma gestora de fondos inmobiliarios, en Londres. Allí, trabajó en la obtención de fondos de, entre otros, inversores institucionales y soberanos de diversas regiones del mundo para la realización de inversiones inmobiliarias en el continente europeo.

(iii) D. James Preston, Vocal.

D. James Preston está licenciado en Historia por la Universidad de Londres (1990) y fue aceptado como miembro del Royal Institute of Chartered Surveyors (ARICS) en 1993.

En 2005 fundó una *Joint Venture* 50/50 junto con Rockspring Property Investment Managers, para crear Rockspring Iberia como plataforma para la actividad transaccional y de gestión de activos de los fondos institucionales gestionados por Rockspring en la península Ibérica. James es accionista y Consejero Delegado de la compañía, además de responsable del fondo portugués denominado RP3.

En 2013, James cofundó Temprano Capital Partners, cuyo objetivo es invertir y gestionar activos inmobiliarios no institucionales en España y Portugal enfocado en el sector comercial.

Anteriormente fue Director de Inversiones Internacionales Jones Lang Wootton (hoy JLL), Director de Inversiones en Aguirre Newman, y socio fundador/ consejero delegado de Rutland Financial (Insignia Financial Group).

Comenzó su carrera en Healey and Baker en Londres (hoy Cushman and Wakefield) en 1990. Cuenta con 24 años de experiencia en el sector, 20 de los cuales en España y Portugal.

(iv) D. Justo Gómez López, Vocal.

D. Justo Gómez López está licenciado en Ciencias Empresariales por CUNEF.

Ha sido Director Financiero y miembro de la Comisión Ejecutiva de Santander UK. Fue Subdirector General Financiero de Banesto desde 1994, responsable de Gestión Financiera y Relaciones con Inversores y miembro del Comité de Activos y Pasivos.

Anteriormente, ocupó varias posiciones como analista o Director de Análisis en diversas compañías de Gestión de fondos y Sociedades de Intermediación Bursátil. Cuenta por ello con una dilatada experiencia en gestión bancaria y en relación con los mercados de capitales internacionales, así como en dirección y ejecución de operaciones de emisión (incluyendo OPAs, OPVs, etc.) tanto de renta variable como de renta fija.

(v) D. Jonathan Kendall, Vocal.

D. Jonathan Kendall está graduado en Filosofía y Griego Moderno por la Universidad de Oxford (Hertford College).

Durante los últimos 15 años, D. Jonathan Kendall ha desempeñado cargos de responsabilidad en el sector de servicios financieros para diversos bancos de inversión y firmas de servicios financieros, incluyendo Bear Stearns, Nomura, Daiwa SMBC Europe y, más recientemente, Commerzbank.

D. Jonathan Kendall está especializado en mercados de renta fija y cuenta con experiencia tanto en la obtención de fondos como en la estructuración y comercialización de productos financieros para inversores institucionales en Escandinavia, España y Reino Unido.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El cargo de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad será remunerado de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de los Estatutos, cuyo texto a la fecha del presente Documento Informativo se transcribe literalmente a continuación:

“16 Duración del cargo y retribución

(...)

16.3 *El cargo de miembro del Consejo de Administración de la Sociedad será remunerado. La remuneración consistirá en una cantidad fija en metálico pagadera anualmente que será determinada también anualmente por la Junta General de forma global para la totalidad de los miembros del Consejo de Administración y distribuida por el Consejo de Administración entre los consejeros.*

Lo previsto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las retribuciones e indemnizaciones de cualquier naturaleza que se pacten por la Sociedad con aquellos miembros del Consejo de Administración que ejerzan funciones ejecutivas o que presten a la misma servicios de cualquier tipo ajenos a su condición de administrador.”

A 31 de diciembre de 2013 los anteriores Administradores Mancomunados de la Sociedad recibieron 50.000 euros cada uno en concepto de retribución anual. No recibieron remuneración durante el ejercicio 2012.

La retribución total a percibir por los miembros del Consejo de Administración aprobada por la Junta General para el ejercicio 2014 es de 170.000 euros. En virtud de los correspondientes acuerdos del Consejo de Administración, dicha cantidad se distribuye entre sus miembros de la siguiente forma:

Miembro del Consejo	Remuneración Anual
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla	50.000 €
D. James Preston	40.000 €
D. Justo Gómez López	40.000 €
D. Jonathan Kendall	40.000 €

Al margen de lo anterior, la remuneración acordada por la Sociedad con D. Simon Blaxland por el desempeño por este último del cargo de Consejero Delegado del Consejo de Administración asciende a 250.000 euros anuales. D. Simon Blaxland no percibe retribución en calidad de miembro del Consejo de Administración, sino únicamente por sus labores ejecutivas como Consejero Delegado.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen sistemas de retribución de administradores o altos directivos basados en la entrega de acciones de la Sociedad, en opciones sobre acciones de la Sociedad o referenciados a la cotización de las acciones de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, existen dos acuerdos de incentivos para los consejeros de Uro, en adelante “MIP” (uno de tales acuerdos contempla también incentivos para determinados accionistas de Ziloti, tal y como se expone más adelante en el apartado 1.20.2.3.), que pueden afectar a acciones de Ziloti representativas de hasta un 1,8% del capital de Uro (actualmente pignoradas a favor del agente de garantías de los bancos y fondos acreedores de la deuda sénior refinanciada definido en tales acuerdos). En virtud de dichos acuerdos, a medio y largo plazo, de forma directa o indirecta, los beneficiarios del MIP pueden adquirir el pleno ejercicio de los derechos correspondientes a las mencionadas acciones de Ziloti, así como la posibilidad de ejercitar opciones de compra sobre derechos de crédito derivados de un préstamo participativo frente a Ziloti, en función del grado de cumplimiento de ciertos objetivos relativos a: (i) la venta de los inmuebles en los que se sitúan las oficinas bancarias; y a (ii) la consecución de una refinanciación consensual, total o parcial, de la deuda sénior. Tal y como se relaciona en el

apartado 1.20.2.3 de este Documento Informativo, los accionistas de la Sociedad han aprobado estas operaciones de inversión (incentivos mencionados anteriormente) a los efectos de alinear a los consejeros con los intereses de los accionistas.

Adicionalmente, el Presidente y el Consejero Delegado del Consejo de Administración, D. Carlos Martínez de Campos y Carulla y D. Simon Blaxland, respectivamente, han suscrito sendos compromisos de no competencia con la Sociedad, en virtud de los cuales, por un periodo de 6 meses, en el caso del Presidente, y de 3 meses, en el caso del Consejero Delegado, desde la fecha de extinción de sus respectivos contratos con la Sociedad, y en los términos y condiciones previstos en dichos contratos, se obligan a, entre otros, no contratar o interesarse en, ser empleados por o prestar asesoramiento u otros servicios a cualquier empresa que compita con la Sociedad. Como compensación por la asunción de tales compromisos de no competencia, y durante el mencionado periodo de 6 ó 3 meses, el Presidente y el Consejero Delegado seguirán percibiendo su remuneración fija anual; salvo que sus contratos con la Sociedad se extinguieran por voluntad de esta última con justa causa, en cuyo caso percibirían el 50% de su remuneración fija anual durante dicho periodo de no competencia de 6 ó 3 meses.

Al margen de lo expuesto en el párrafo precedente, a la fecha del presente Documento Informativo no existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control, excepto por los establecidos por la normativa laboral en vigor.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

La Sociedad cuenta con 2 empleados que actúan bajo la dirección del Consejero Delegado y realizan las tareas de gestión ordinaria de los activos inmobiliarios titularidad de Uro.

Asimismo, Uro tiene firmado un contrato de asesoría financiera con la sociedad Auro Property Advisors Ltd. -compañía cuyo socio único es Atisha Holding-, cuyos gestores son socios de Sun Capital Partners (como se detalla en el Anexo III). Este contrato tiene como fin proporcionar a Uro servicios de asesoramiento y consultoría relacionados con cuestiones financieras, con especial foco en procesos de refinanciación y venta de activos. La Sociedad podrá solicitar asesoramiento adicional en proyectos específicos identificados durante la vigencia del contrato. Los honorarios anuales ascienden a 375.000 euros.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con dos (2) accionistas: Ziloti y Banco Santander con una participación directa del 85% (2.207.458 acciones) y 15% (389.552 acciones), respectivamente.

La relación completa de los accionistas de Ziloti puede encontrarse en el Anexo I a este Documento Informativo. Como puede verse en dicho Anexo, aproximadamente el 45% del capital social de Ziloti es titularidad de entidades financieras domiciliadas en estados miembros de la

Unión Europea, entre las que destacarían Banco Santander con un 10,59% (siendo su participación total en Uro, directa e indirecta, del 24,00%) y Caixabank, S.A. con un 17,63% (participación indirecta del 14,98% en Uro); algo más del 25% (equivalente a una participación indirecta del 21,7% en Uro) pertenece a Atisha Holding; cerca del 17% (un 14,38% indirecto en Uro) corresponde a una entidad subsidiaria de Phoenix Group Holdings PLC, compañía cotizada en la bolsa de Londres (Reino Unido); y el resto de las acciones de Ziloti (en torno a un 30%, equivalente a una participación indirecta en Uro de, aproximadamente, un 25%) corresponden a diversos fondos de cobertura (“*hedge funds*”) y a la sociedad de inversión en Ziloti de los actuales consejeros de Uro.

La relación de accionistas que ostentan una participación total (directa e indirecta) superior al 5% del capital social de la Compañía, así como el detalle del número de acciones de que son titulares (redondeado a la baja a la unidad) y el porcentaje sobre el capital que representan, se describe en el siguiente cuadro:

Accionista	Nº de acciones (directas e indirectas)	Participación total (directa e indirecta)
Banco Santander	623.282	24,00%
Atisha Holding S.àr.l. (*)	563.551	21,70%
Caixabank, S.A.	389.145	14,98%
Phoenix LifeAssuranceLimited (parte de Phoenix Group Holdings PLC, sociedad cotizada en la bolsa de Londres, Reino Unido)	373.320	14,38%
BNP Paribas S.A., Sucursal en España	228.861	8,81%
Burlington Loan Management Limited (titularidad de Davidson Kempner, <i>hedge fund</i>)	204.766	7,88%

(*) Resaltar que los accionistas de Atisha Holding principalmente son D. Marc Nicholas Jonas (Administrador de Sun Capital Partners Limited) quien ostenta indirectamente un número aproximado de acciones de 213.585 (redondeado a la baja a la unidad), el cual supondría una participación total indirecta en Uro de 8,22% (único accionista de la compañía con una participación superior al 5% del capital en Uro), directivos de Sun Capital Partners Limited y una entidad subsidiaria de Phoenix Group Holdings PLC. Asimismo, D. Luís Iglesias figura como accionista de Atisha Holding, con una participación indirecta del 0,25% en el capital de Uro. La relación completa de los accionistas de Atisha Holding se detalla en el Anexo I de este Documento Informativo.

Tal y como se menciona en el apartado 2.9 de este Documento Informativo, Ziloti y Banco Santander, como principales accionistas de Uro, han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez, en proporción a sus respectivos porcentajes de participación, veintiún mil quinientas (21.500) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento

cincuenta mil de euros (2.150.000 €) considerando el precio de referencia por acción de 100 euros y representativas de un 0,83% de su capital social, con el fin de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un (1) voto y no existen acciones privilegiadas.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)”.

Euros miles	2012	2013
Ingresos ⁽¹⁾	127.748	134.721
Fondos Propios	(258.711)	(287.116)
1% Ingresos	1.277	1.347
1% Fondos Propios	2.587	2.871

⁽¹⁾ Corresponde al importe neto de la cifra de negocios

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

Para mayor información sobre los saldos y transacciones con partes relacionadas para los ejercicios 2012 y 2013, véase la Nota 16 y la Nota 17 de los Estados Financieros Anuales correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.

Resulta preciso resaltar que a partir del 31 de julio de 2014, tras la entrada en el accionariado de la Sociedad de Ziloti y Banco Santander, se ha incrementado el número de partes vinculadas (ver apartado 1.17 y Anexo I). Las operaciones con las nuevas partes vinculadas son también objeto de atención en este apartado.

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos directos e indirectos

Durante 2012, el antiguo socio único de la Sociedad, Sant Midco Holdings B.V., devengó intereses por importe de 11.503 miles de euros por el préstamo participativo concedido por importe de 210.800 miles de euros. El importe total de dicho préstamo participativo y de los intereses derivados del mismo fue capitalizado en la Sociedad en 2012.

A la fecha del presente Documento Informativo, Uro adeuda a Ziloti y Banco Santander 127,5 millones de euros y 22,5 millones de euros, respectivamente, excluyendo los intereses correspondientes, en virtud del préstamo de accionistas concedido por Ziloti el día 31 de julio de 2014 a la Sociedad y del que Banco Santander adquirió a Ziloti una participación del 15% en la misma fecha (ver apartado 1.4.2).

Por otro lado, Uro, como propietaria y arrendadora, y uno de sus accionistas principales, Banco Santander, como arrendatario, se encuentran vinculados por el contrato de arrendamiento de las oficinas bancarias operadas por este último. Dicho contrato se encuentra descrito en el apartado 1.9 del presente Documento Informativo. Los ingresos por rentas percibidos por la Sociedad durante el ejercicio 2013 en virtud del contrato de arrendamiento con Banco Santander ascendieron a 125.960 miles de euros.

Adicionalmente, ciertos accionistas directos de Ziloti, e, indirectamente, de Uro, son acreedores del préstamo senior descrito en el apartado 1.4.2 de este Documento Informativo, cuyo nominal vigente a 30 de septiembre de 2014 asciende a 1.417 millones de euros.

Del mismo modo, Atisha Holding, principal accionista de Ziloti, está vinculada con la Sociedad (entre otros) por dos acuerdos de incentivos, descritos en el apartado 1.20.2.3 0 (iii) del Documento Informativo. Asimismo, Auro Property Advisors Ltd. (sociedad íntegramente participada por Atisha Holding, se encuentra vinculada con la Sociedad por un contrato de asesoría financiera, ascendiendo los honorarios debidos bajo dicho contrato a 375 miles de euros anuales (ver apartado 1.16).

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

No aplica.

1.19. Información financiera

1.19.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera incluida en este apartado hace referencia a los estados financieros re-expresados de la Sociedad para los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 (en adelante, los “Estados Financieros Anuales”), preparados de acuerdo con la legislación vigente y normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporados a éste mediante Real Decreto 1159/2010.

Los Estados Financieros Anuales han sido preparados por los administradores de Uro con el propósito de que se incluyan en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular 2/2014 del MAB.

Dado que los informes de las cuentas anuales estatutarias de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 incluían salvedades, el Consejo de Administración ha considerado incluir los ajustes necesarios para corregir las citadas salvedades, que se recogen en la Nota 2.6. de los Estados Financieros Anuales de tal modo que los Estados Financieros Anuales muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad sin salvedades. Con fecha 30 de enero de 2015, el auditor ha emitido su informe de auditoría sobre los Estados Financieros Anuales de los ejercicios 2011, 2012 y 2013 en el que ha expresado una opinión sin salvedades para cada uno de los ejercicios.

Adicionalmente, siguiendo con el criterio de mostrar la imagen fiel de los estados financieros, los administradores tienen intención de formular las cuentas anuales del ejercicio 2014 incluyendo los ajustes ya incluidos en los Estados Financieros Anuales en relación a las cifras comparativas del ejercicio 2013, mostrando así la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y su posterior elevación a público en el Registro Mercantil.

La información financiera que se presenta en este apartado del Documento Informativo ha sido elaborada partiendo de los registros contables de la Sociedad, de los Estados Financieros Anuales y de los diversos sistemas de información de la Sociedad, en coordinación con la dirección de la Sociedad. Los Estados Financieros Anuales así como el correspondiente informe de auditoría para los ejercicios 2011, 2012 y 2013 se incorporan como Anexo IV al presente Documento Informativo.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2011, 2012 y 2013.

A continuación se presentan los balances y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2011, 2012 y 2013, describiendo las variaciones más significativas, el contenido de los principales epígrafes de los mencionados balances y las cuentas de pérdidas y ganancias:

1.19.1.1 Balance

A. Activo no corriente y corriente

Euros miles	2011	2012	2013
ACTIVO NO CORRIENTE	2.024.189	1.776.157	1.701.696
Inversiones inmobiliarias	1.868.262	1.706.231	1.655.909
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	557	564	708
Inversiones financieras a largo plazo	38.888	33.980	45.079
Derivados	24.622	19.760	30.870
Otros activos financieros	14.266	14.220	14.209
Activos por impuesto diferido	116.482	35.382	-
ACTIVO CORRIENTE	34.178	38.669	42.722
Activos no corrientes mantenidos para la venta	4.523	-	-
Existencias	-	237	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	55	11.202	14.882
Inversiones financieras a corto plazo	4.622	4.552	7.363
Derivados	4.222	4.210	6.630
Otros activos financieros	400	342	733
Periodificaciones a corto plazo	32	32	24
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.946	22.646	20.453
TOTAL ACTIVO	2.058.367	1.814.826	1.744.418

(i) Inversiones inmobiliarias

Tal y como se ha mencionado en los apartados 1.4.2 y 1.6.1, las inversiones inmobiliarias corresponden a las oficinas de atención al cliente en todo el territorio español adquiridas a Banco Santander en noviembre de 2007 por un importe de 2.040 millones de euros (más los costes atribuibles al cierre de la operación por importe de € 44 millones). Este epígrafe representó el 94,9% del total del activo del ejercicio 2013.

Durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013, la Sociedad ha procedido a vender 10, 4 y 2 oficinas respectivamente. De este modo tras las ventas realizadas, las inversiones inmobiliarias comprenden un total de 1.136 oficinas de Banco Santander.

A continuación se especifican los principales movimientos de este epígrafe durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013:

Euros miles	2010	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	2011	Altas y dotaciones	Bajas	Trasposos	2012	Altas y dotaciones	Bajas	2013
<u>Coste</u>												
Terrenos	1.064.632	0	-2.238	-2.948	1.059.446	0	-5.089	2.031	1.056.388	0	-2.134	1.054.254
Construcciones	1.019.798	0	-3.035	-1.713	1.015.050	0	-6.532	488	1.009.006	0	-668	1.008.338
	2.084.430	0	-5273	-4661	2.074.496	0	-11.621	2.519	2.065.394	0	-2.802	2.062.592
<u>Amortización acumulada</u>												
Construcciones	-69.977	-22.088	237	139	-91.689	-21.952	1.306	-42	-112.377	-21.766	70	-134.073
<u>Deterioro</u>												
Construcciones	-33.301	-102.231	20.987	0	-114.545	-133.954	1.713	0	-246.786	-53.367	27.543	-272.610
Total	1.981.152	-124.319	15.951	-4.522	1.868.262	-155.906	-8.602	2.477	1.706.231	-75.133	24.811	1.655.909

Todos los activos se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados en el apartado “deuda a largo y corto plazo”.

No existe ningún bien totalmente amortizado.

(ii) Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

Bajo este epígrafe la Sociedad registra dos créditos concedidos a dos empresas del Grupo:

- Préstamo a Sant Midco Holdings B.V., socio único de la Sociedad a cierre de 2013, cuyo importe asciende a 227 miles de euros efectivo desde octubre de 2007, tiene un tipo de interés de Euribor a un año más 100 puntos básicos y un plazo de vencimiento de 5 años. Durante el ejercicio 2014, el préstamo fue ampliado en 378 miles de euros, provisionando por deterioro la Sociedad la totalidad del préstamo debido a que se consideró que no serían recuperables en el contexto de la liquidación de Sant Midco Holdings B.V., llevada a cabo en el marco de la refinanciación de la deuda de la Sociedad.
- Préstamo a Sant Topco Holdings I S.àr.l., efectivo desde abril de 2008, cuyo importe a 31 de diciembre de 2013 asciende a 481 miles de euros, tiene un tipo de interés de Euribor a un año más 100 puntos básicos y un plazo de vencimiento de 5 años. Durante el ejercicio 2014, el préstamo fue ampliado en 367 miles de euros, traspasándose en julio de dicho ejercicio la totalidad a deudas con terceros por dejar de ser Sant Topco Holdings I S.àr.l una sociedad del grupo.

(iii) Inversiones financieras a largo y corto plazo

- *Derivados (ver apartado 1.20.1.3):*

La Sociedad ha contratado este tipo de productos financieros para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés de los préstamos hipotecarios, y el riesgo de la variación que pueda experimentar el IPC (variable cuya evolución condicionaba los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento firmados con Banco Santander hasta la renovación de 1 de agosto de 2014).

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo cubierto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente

de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva). Las operaciones de cobertura se documentan de forma adecuada, incluyendo la forma en que se espera conseguir y medir su eficacia, de acuerdo con la política de gestión de riesgos de la Sociedad. Las variaciones en el valor razonable de los derivados de cobertura a cierre de ejercicio se contabilizan contra reservas netas de su efecto impositivo.

Cuando en algún momento la cobertura deja de ser eficaz, las operaciones de cobertura dejan de ser tratadas como tales y son reclasificadas a derivados de negociación (especulativo). En dicho caso, la variación en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A continuación se detalla la evolución del nocional y el valor razonable de los derivados durante el periodo analizado:

Euros miles	2011		2012		2013	
	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Swaps Cobertura Préstamo Senior	1.543.802	-140.682	1.523.274	-116.597	1.474.523	-53.717
Swap Cobertura Inflación	25.250	28.384	25.250	23.969	25.250	37.499
Especulativos	700.000	-49.715	700.000	-82.889	700.000	-79.198
CAP Mezzanine	341.823	459	398.379	-	438.858	-
Total	2.610.875	-161.554	2.646.903	-175.517	2.638.631	-95.416

- *Otros Activos financieros:*

La Sociedad registra bajo este epígrafe principalmente las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento y los intereses devengados no liquidados del swap de cobertura de la inflación.

(iv) Deudores

La Sociedad registra bajo este epígrafe, principalmente, el importe que el Banco Santander deberá abonar por el no cumplimiento de la cláusula resolutoria acordada en la adenda del contrato de fecha de 23 de noviembre de 2007 firmada el 20 de noviembre de 2012, sobre una de las sucursales. El Banco Santander deberá devolver a la Sociedad el importe íntegro pagado por la sucursal.

(v) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe corresponde a las cuentas corrientes a la vista de la Sociedad, algunas de las cuales tienen restringidas su disponibilidad hasta que las obligaciones vinculadas a los préstamos hipotecarios sean canceladas (importe de 18.999 miles de euros a 2013).

B. Pasivo

Euros miles	2011	2012	2013
PATRIMONIO NETO	(361.588)	(324.130)	(304.161)
Fondos propios	(282.722)	(258.711)	(287.116)
Capital	489	2.597	2.597
Prima de asunción	48.114	215.075	215.075
Reservas	3.579	3.579	3.579
Resultados de ejercicios anteriores	(177.206)	(334.904)	(479.962)
Resultado del ejercicio	(157.698)	(145.058)	(28.405)
Ajustes por cambio de valor	(78.866)	(65.419)	(17.045)
PASIVO NO CORRIENTE	2.313.150	159.900	92.744
Deudas a largo plazo	2.026.211	152.957	92.744
Deudas con entidades de crédito	1.868.714	-	-
Derivados	140.676	136.188	75.999
Otros pasivos financieros	16.821	16.769	16.745
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	278.534	-	-
Pasivos por impuesto diferido	8.405	6.943	-
PASIVO CORRIENTE	106.805	1.979.056	1.955.835
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	5.060	-	-
Deudas a corto plazo	90.950	1.966.723	1.944.430
Deudas financieras	41.228	1.903.425	1.887.513
Derivados	49.722	63.298	56.917
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	855	1.866	623
Periodificaciones a corto plazo	9.940	10.467	10.782
TOTAL PASIVO	2.058.367	1.814.826	1.744.418

(i) Patrimonio Neto

(a) Capital

El capital social a cierre de 2013 estaba representado por 2.597.010 participaciones (2.597.010 en 2012 y 489.010 en 2011) de 1 euro nominal cada una de ellas suscritas y desembolsadas en su totalidad por su socio único Sant Midco Holdings, B.V. Dichas participaciones estaban pignoradas como garantía de los préstamos concedidos por los bancos y fondos acreedores.

Durante 2012 la Sociedad procedió a capitalizar el préstamo participativo concedido por su socio único ampliando su capital social por importe de 210,8 millones de euros.

En línea con el artículo 5 de la Ley de SOCIMIs y las modificaciones aprobadas por el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas del 7 de septiembre de 2012, las compañías que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. No obstante tal y como se especifica en la disposición transitoria primera de la Ley de SOCIMIs, podrá optarse por la aplicación de este régimen fiscal especial siempre y cuando se cumplan estos requisitos a condición de que se

cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de aplicar dicho régimen.

Durante el 2014, tal y como se especifica en el apartado 1.4.2 del presente documento, la Sociedad ha llevado a cabo las medidas necesarias para que en el plazo previsto en la Ley de SOCIMIs la Sociedad cuente con un capital social escriturado de al menos 5 millones de euros, y así cumplir con los requisitos que la Ley mencionada exige para que se pueda aplicar dicho régimen especial.

(b) Prima de asunción

En el ejercicio 2012 como consecuencia de la capitalización del préstamo participativo concedido por su socio único, la prima de asunción se vio ampliada por importe de 166.916 miles de euros.

(c) Resultados negativos de ejercicios anteriores

La variación experimentada se ha producido por la aplicación del resultado de cada ejercicio.

(d) Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recogen las variaciones en valor razonable de los derivados de cobertura.

(ii) Pasivo no corriente y corriente

(a) Deudas a largo y corto plazo

Las deudas con entidades financieras a 2013 están clasificadas en el corto plazo. Dichas deudas corresponden a dos préstamos concedidos a la Sociedad para la adquisición de las sucursales bancarias en 2007, con las siguientes características:

- 1) Un préstamo sindicado concedido por un importe nominal total de 1.600.000 miles de euros (préstamo senior) con vencimiento el 15 de noviembre de 2014, que devenga un tipo de interés de Euribor más un 1,265%, y que se paga trimestralmente.

Tal y como se especifica en el apartado 1.4.2., con fecha 31 de julio de 2014, quedaron novados los términos del préstamo senior, ascendiendo en consecuencia el endeudamiento a un importe de 1.424.488 miles de euros con vencimiento el 22 de noviembre de 2019, que devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un 3% hasta el 22 de noviembre de 2017 y del 4% hasta 22 de noviembre de 2019, y que se paga trimestralmente.

- 2) Un préstamo *mezzanine* concedido por importe de 273.100 miles de euros, con un vencimiento el 15 de noviembre de 2014, que devenga un tipo de interés de Euribor más 7%. Ver apartado 1.4.2. (iii) en el que se especifica la capitalización (y por tanto cancelación) de la deuda *mezzanine* que tuvo lugar con fecha 31 de julio de 2014.

Durante la vida de los préstamos, la Sociedad deberá cumplir los siguientes ratios financieros de cobertura de deuda y porcentaje de préstamo frente al valor de los activos:

- 1) Respecto al préstamo sindicado:
 - La cobertura de la deuda en cada pago de interés tiene que ser al menos 1:1.
 - El ratio préstamo valor (Loan to value) debe ser del 72,50% como máximo.
- 2) Respecto al préstamo *mezzanine*:
 - El ratio préstamo valor (Loan to value) debe ser del 85,50% como máximo.

Ante la situación financiera en la que se encontraba la Sociedad a cierre del 2013 y frente al vencimiento, en 2014, de la totalidad de su deuda financiera, durante el ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad llevaron a cabo negociaciones con la totalidad de las entidades acreedoras con objeto de refinanciar su deuda. Tal y como se detalla en el apartado 1.4.2 la Sociedad refinanció su deuda el pasado 31 de julio de 2014.

El valor razonable de los derivados se ha explicado en el apartado 1.19.1.1.A (iii) (“Inversiones financieras a largo y corto plazo”).

(b) Deudas con empresas de Grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad procedió el 26 de noviembre de 2012 a la capitalización del préstamo participativo y los intereses devengados, que en total ascendían a un importe de 290 millones de euros, no presentando saldo alguno en este epígrafe al cierre del ejercicio 2012.

Se trataba de un préstamo participativo concedido por el Socio Único, Sant Midco Holdings, B.V. en 2007 por importe de 210,8 millones de euros y con una duración de 51 años.

(c) Periodificaciones

Este epígrafe corresponde, principalmente, a los ingresos anticipados de cada ejercicio derivados de la factura trimestral por arrendamiento al Banco Santander cuyo periodo va desde el 1 de noviembre hasta el 31 de enero.

1.19.1.2 Cuenta de pérdidas y ganancias

Euros miles	2011	2012	2013
Importe neto de la cifra de negocios	122.367	127.748	134.721
Otros ingresos de explotación	3	54	-
Gastos de personal	(43)	(44)	(41)
Sueldo, salarios y asimilados	(34)	(36)	(36)
Cargas sociales	(9)	(8)	(5)
Otros gastos de explotación	(6.961)	(7.931)	(10.365)
Amortización del inmovilizado	(22.088)	(20.662)	(21.766)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmov. e inversiones inmobiliarias	(80.244)	(131.690)	(25.265)
RESULTADO DE EXPLOTACION	13.034	(32.525)	77.284
Ingresos financieros	216	121.082	52
De terceros	12	15	-
De empresas del grupo	204	121.067	52
Gastos financieros	(141.692)	(126.567)	(109.029)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(21.040)	(11.503)	-
Por deudas con terceros	(120.652)	(115.064)	(109.029)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(29.256)	(33.173)	3.691
RESULTADO FINANCIERO	(170.732)	(38.658)	(105.286)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(157.698)	(71.183)	(28.002)
Impuesto sobre beneficios	-	(73.875)	(403)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(157.698)	(145.058)	(28.405)

(i) Importe neto de la cifra de negocio:

La cifra de negocios de la Sociedad corresponde principalmente al ingreso derivado del arrendamiento de sus inmuebles a Banco Santander. A continuación desglosamos la evolución del epígrafe durante el periodo analizado:

Euros miles	2011	2012	2013
Ingresos Arrendamientos Inmuebles	114.219	119.974	125.960
Refacturación de cargas	4.871	4.769	5.099
Total	119.090	124.743	131.059

El alquiler anual para la totalidad de las oficinas ascendió en 2013 a 126 millones de euros (120 millones de euros en 2012 y 114 millones de euros en 2011). En noviembre de 2013 se actualizó el Índice de Precios al Consumo correspondiente a septiembre de 2013 y se incrementó el alquiler anual en un 2,15%, tal y como establecía en el contrato de arrendamiento.

La Sociedad tiene contratado un derivado de cobertura de inflación por el que durante los 10 primeros años de contrato el IPC quedaba fijado en un 5% teniendo que abonar al banco el importe correspondiente en caso de que el IPC fuera mayor, es decir, fijaba un IPC en un 5% anual.

Adicionalmente la Sociedad ha registrado bajo este epígrafe un importe de 3.662 miles de euros en 2013 (3.005 miles de euros en 2012 y 3.277 miles de euros en 2011) por los ingresos devengados en el ejercicio correspondiente al efecto de la cobertura de inflación.

(ii) Otros gastos de explotación

Este epígrafe recoge los gastos en servicios exteriores de la Sociedad los cuales principalmente corresponden a servicios profesionales independientes y tributos.

A continuación se detalla la evolución de los gastos en servicios exteriores:

Euros miles	2011	2012	2013
Servicios profesionales independientes	749	2.017	4.568
Tributos	2.530	2.664	3.030
Otros servicios	3.545	3.164	2.591
Otros gastos de explotación	137	86	176
Total	6.961	7.931	10.365

Mientras que los “servicios profesionales independientes” derivan de la contratación de abogados, tasadores, asesores financieros o gestores, el gasto por “tributos” es consecuencia principalmente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de las inversiones inmobiliarias, los cuales posteriormente se refacturan al inquilino.

(iii) Amortización del inmovilizado

La Sociedad durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 ha mantenido el criterio de amortización de las inversiones inmobiliarias, distribuyendo de forma lineal el coste de los activos entre los años de vida útil.

(iv) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

Tras las valoraciones individualizadas de las inversiones inmobiliarias realizada por un experto independiente, la Sociedad registró un deterioro neto de 25.824 miles de euros en 2013 (132.241 miles de euros en 2012). La diferencia existente con el importe reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde al beneficio derivado de la venta de activos.

(v) Ingresos financieros

La evolución de los ingresos financieros durante el periodo analizado es la siguiente:

Euros miles	2011	2012	2013
Intereses de créditos a empresas del grupo	12	15	3
Ingresos financieros por capitalización del préstamo participativo	0	120.968	0
Intereses a terceros	204	99	49
Total	216	121.082	52

En el ejercicio 2012 bajo el epígrafe “Ingresos financieros por capitalización del préstamo participativo” se registraron los importes correspondientes a los ingresos derivados de la operación por capitalización del préstamo participativo, 41.731 miles de euros derivados de la diferencia entre el valor razonable del préstamo (169.069 miles de euros) y el nominal del préstamo capitalizado (210.800 miles de euros), y los ingresos derivados de la reversión de los gastos por intereses del préstamo participativo registrados por importe de 79.237 miles de euros, consecuencia de la capitalización del mismo.

(vi) Gastos financieros y variación de valor razonable en Instrumentos financieros

La evolución de los gastos financieros durante el periodo analizado es la siguiente:

Euros miles	2011	2012	2013
Intereses por deudas con empresas de grupo	21.040	11.503	0
Intereses por deudas con terceros			
Préstamos y créditos con entidades de crédito	72.712	58.550	46.488
Intereses préstamo senior	40.511	30.680	22.030
Coste amortizado préstamo senior	3.208	2.714	-2.065
Intereses Mezzanine	26.808	27.870	30.021
Coste amortizado Mezzanine	2.185	-2.714	-3.498
Otros gastos financieros - Derivados	47.831	56.393	62.410
Otros gastos financieros	109	121	131
Total	141.692	126.567	109.029

Intereses devengados por la deuda financiera con empresas de Grupo y terceros y la variación del valor razonable de los swaps considerados como especulativos, especificados en el apartado 1.19.1.1 B (ii).

(vii) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad entró a formar parte del régimen fiscal especial el 23 de septiembre de 2013 con efecto retroactivo 1 de enero de 2013, de acuerdo con la Ley de SOCIMIs y, consecuentemente tributa al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, excepto cuando se incumpla con el requisito de permanencia.

Durante el ejercicio en 2012, se aprobó mediante Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, la limitación de la deducibilidad de los gastos financieros. En concreto, la mencionada norma regula la no deducibilidad de los gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo cuando el destino de los fondos fuera:

- 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.

Las diferencias temporales del cuadro que se presenta a continuación hacen referencia a la limitación a la deducibilidad de gastos financieros y a la limitación temporal de parte del gasto de amortización registrado.

A continuación se detalla la conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del ejercicio 2013:

Euros miles	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	-	-	-28.002	-	-	
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	78.212	-	78.212	17.662	58.748	76.411
Con origen en el ejercicio	78.212	-	78.212	17.662	-	17.662
Con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	58.748	58.748
Compensación de BINs	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	50.210	-	-	76.411

Al adoptar la aplicación del régimen fiscal especial, tributará al tipo de gravamen del cero por ciento por las rentas generadas en el ejercicio, a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, los cuales tributarán al tipo de gravamen general. Así la Sociedad ha procedido a calcular la provisión del impuesto de sociedades de acuerdo con la normativa.

1.19.2 En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales estatutarias de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2011, 2012 y 2013 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. que, con fechas 27 de abril de 2012, 26 de abril de 2013 y 30 de abril de 2014, emitió los informes de auditoría correspondientes a los ejercicios 2011, 2012 y 2013, respectivamente, los cuales contienen salvedades, limitaciones de alcance y párrafos de énfasis (ver Anexo IV).

Con el propósito de incluir información financiera en el presente Documento Informativo, los Administradores de Uro han considerado corregir las salvedades incluidas (principalmente por el criterio de valoración de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2011 y sus efectos en las cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2013 -se facilitó una valoración global de la cartera en vez de individual de cada inmueble-, la falta del análisis de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos del ejercicio 2011 y por la no recuperabilidad de dichos activos durante los

ejercicios 2012 y 2013) en los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, y para ello, han incluido ciertos ajustes recogidos en la Nota 2.6. de los Estados Financieros Anuales de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, que corrigen los errores recogidos en las cuentas anuales formuladas de dichos ejercicios, de tal modo que los estados financieros incluidos en el presente Documento Informativo de Incorporación muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Uro sin salvedades.

Los estados financieros correspondientes a los ejercicios anuales cerrados el 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. que emitió el informe de auditoría correspondiente a dichos ejercicios con fecha 30 de enero de 2015 que incluyen una opinión sin salvedades. Tal y como se describe en el apartado 1.19.1. dichos estados financieros se han preparado con el propósito de que se incluyan en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Compañía se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

En relación con lo anterior, el artículo 20 de los Estatutos establece lo siguiente:

“20 Dividendos

20.1 La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales.*
- (ii) Al menos el cincuenta por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, esto es:*
 - (a) en el caso de inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad al acogimiento del régimen especial, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez, y en el caso de inmuebles que figuren en el patrimonio antes de dicho acogimiento, desde la fecha del inicio del primer periodo impositivo de aplicación del régimen especial, siempre que en dicho momento se encuentren arrendados u ofrecidos en arrendamiento; y*

- (b) *en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición o, en su caso, tras transcurrir tres años desde el inicio del primer periodo Impositivo de aplicación del régimen especial.*

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- (iii) *Al menos el ochenta por ciento del resto de los beneficios obtenidos.*

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.”

Asimismo, tal y como se detalla en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, los accionistas principales de la Sociedad y la Sociedad están vinculados por el Pacto de Accionistas, en virtud del cual dichos accionistas se comprometen a adoptar los acuerdos de distribución de dividendos que exija la normativa española aplicable en orden a cumplir con el régimen de las SOCIMIs.

Por otro lado, en virtud del Acuerdo de Reinversión de Distribuciones, Ziloti y Banco Santander se comprometen a reinyectar en la Sociedad el 90% de las distribuciones de beneficios que les sean abonadas en efectivo por la Sociedad en concepto de dividendos que ésta esté obligada a distribuir de acuerdo con la Ley de SOCIMIs. Tales reinyecciones adoptarán la forma de suscripción de capital social adicional o contribución de patrimonio neto. Esta obligación de reinyección resultará aplicable hasta el día 31 de julio de 2021.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

Tal y como se describe en el apartado 1.20.6.3 del presente Documento Informativo, en el mes de octubre de 2014 el Juzgado Central de Instrucción nº 1 de la Audiencia Nacional (el “**Juzgado**”) incoó las Diligencias Previas nº 78/2004 (el “**Procedimiento Penal**”) a raíz de la denuncia interpuesta por la representación procesal de la entidad “Guanyem Barcelona” y de la organización política “Podemos” contra determinadas personas y sociedades (ver apartado 1.20.6.3) por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales, entre otros.

La Sociedad recibió una cédula de notificación de fecha 24 de octubre de 2014 en virtud de la cual se le notificaba la denuncia presentada por el Ministerio Fiscal, en el marco del Procedimiento Penal, el día 21 de octubre de 2014 ante el Juzgado, contra la Sociedad y otras 64 personas tanto físicas como jurídicas por la supuesta comisión de un delito de blanqueo de capitales y fraude

fiscal (la “**Denuncia**”). La Denuncia tiene por objeto la investigación de la operación de “*sale & leaseback*” de 1.152 sucursales del Banco Santander ejecutada entre la Sociedad y el Banco Santander en noviembre de 2007.

Adicionalmente, resaltar que a fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.20. Factores de riesgo

La inversión en Uro entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración.

La enumeración de factores de riesgo que se presenta a continuación pretende reflejar aquellos que se consideran más relevantes a la fecha de presentación del Documento Informativo. Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos adicionales que podrían considerarse de mayor obviedad para el público en general o que pudieran ser menos importantes que no se han incluido en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de Uro y, en última instancia, en su valoración.

1.20.1 Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

1.20.1.1 Nivel de endeudamiento

A 30 de septiembre de 2014, la Sociedad tiene una deuda financiera de, aproximadamente, 1.417 millones de euros que vence el 22 de noviembre de 2019. Dicha deuda devenga unos intereses anuales equivalentes al Euribor más un diferencial del 3% (hasta noviembre de 2017) y del 4% (hasta noviembre de 2019). De conformidad con los acuerdos de financiación, Uro debe cumplir unos ratios financieros (ver apartado 1.4.2). El incumplimiento en el pago de la deuda o en los ratios financieros podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Uro.

Adicionalmente, el día 31 de julio de 2014 la Sociedad, como prestataria, suscribió con su entonces accionista único, Ziloti, como prestamista, un préstamo por importe de 150 millones de euros; en la misma fecha, Banco Santander adquirió a Ziloti una participación del 15% en dicho préstamo. El vencimiento de este préstamo está fijado en 25 años y devenga un interés anual fijo del 12%. El incumplimiento en el pago del préstamo podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de Uro.

1.20.1.2 Tipo de interés derivado de los acuerdos de financiación para la adquisición de los inmuebles

En relación con la financiación concedida a la Sociedad para la adquisición de las oficinas del Banco Santander, recientemente refinanciada (ver apartados 1.4.2 y 1.19), la Sociedad tiene una exposición al tipo de interés variable significativa, habiendo abonado en 2013 gastos financieros por intereses derivados de la mencionada financiación por un importe de 22 millones de euros. No obstante, con objeto de mitigar dicho riesgo, la Sociedad contrató instrumentos de coberturas (swaps) que cubren tanto el importe como el periodo de los préstamos.

1.20.1.3. Contratación de derivados financieros

La Sociedad ha contratado productos financieros derivados (ver apartado 1.19.1.1.A (iii)), principalmente, para eliminar o reducir los riesgos de interés existentes en su posición financiera así como los riesgos de inflación. Adicionalmente tiene contratado un acuerdo para asegurarse las revisiones en base al IPC que aplicaban en el contrato de arrendamiento. Si las condiciones de estos instrumentos de cobertura y la de los instrumentos cubiertos coinciden se considera que dicha cobertura es eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registrará en el patrimonio neto. En caso contrario, la valoración se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A continuación se detallan los derivados financieros contratados por Uro a fecha del presente Documento Informativo:

Derivados de tipos de interés

Banco	Importe contratado	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
Barclays Bank PLC ⁽¹⁾	420.000.000	05/12/2007	23/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura ⁽²⁾
La Caixa	140.000.000	05/12/2007	23/11/2014	24/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Cobertura ⁽²⁾
Societe Generale	140.000.000	05/12/2007	23/11/2014	24/11/2017	4,98%	Euribor 3 meses	Cobertura ⁽²⁾
BNP Paribas	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura
Goldman Sachs	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	Euribor 3 meses	Cobertura
BNP Paribas	467.150.131	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura
Goldman Sachs	467.150.131	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	Euribor 3 meses	Cobertura

⁽¹⁾ Swap adquirido por Barclays Bank PLC a Bank of Scotland con posterioridad al 30 de septiembre de 2014

⁽²⁾ Swaps considerados por la Sociedad como cobertura del préstamo senior a fecha del presente Documento Informativo. A 30 de septiembre de 2014, dichos swaps se consideraron especulativos al no tener una deuda asociada.

A 30 de septiembre de 2014, la Sociedad registró en la cuenta de pérdidas y ganancias unos gastos financieros como consecuencia de las liquidaciones de los derivados de cobertura del tipo de interés por importe de 44,8 millones de euros.

La Sociedad ha realizado un análisis del posible valor razonable de los derivados de tipo de interés en función de la evolución del mercado. El valor razonable de los contratos de cobertura es muy sensible a cambios de tipos y a continuación se ven como los valores son afectados por una subida o una bajada en los tipos de mercado:

Curva Actual (*)	-110.947.001
Movimiento Paralelo + 50 pbs	-87.675.071
Movimiento Paralelo +100 pbs	-64.957.258
Movimiento Paralelo -50 pbs	-134.805.605
Movimiento Paralelo -100 pbs	-159.453.688

Datos en euros

() Cálculo realizado a fecha de 9 de febrero de 2015*

Dado que dichos contratos se consideran de cobertura y no se espera que cambie su calificación en el futuro, no habrá impacto en la cuenta de resultados de Uro debido a variaciones en el valor razonable de los derivados, ya que las variaciones de valor se registrarán en el Patrimonio Neto.

Derivados de inflación

Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/13	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado
BNP Paribas	25.250.000	25.250.000	23/11/2007	23/11/2017	5,00%

A 30 de septiembre de 2014, la Sociedad registró en la cuenta de pérdidas y ganancias un ingreso recogido en el epígrafe importe neto de la cifra de negocios correspondiente al derivado de tipo de inflación del periodo en el que se considera de cobertura (enero-julio) por importe de 3,4 millones de euros y un ingreso financiero del periodo en el que se considera especulativo (agosto-septiembre) por importe de 3,3 millones de euros.

La Compañía tiene un swap de inflación contratado hasta noviembre 2017. La Compañía ha realizado un análisis del posible valor razonable del derivado de tipo de inflación en función de la evolución del mercado. El valor razonable del derivado es sensible a cambios en el mercado y a continuación se ve cómo los valores son afectados por una subida o una bajada de inflación. La variación no es muy significativa debido a la corta duración de este derivado.

Curva Actual (*)	42.725.875
Curva Actual + 50 pbs	41.060.445
Curva Actual + 100 pbs	39.390.881
Curva Actual - 50 pbs	44.387.170
Curva Actual - 100 pbs	46.044.329

Datos en euros

() Cálculo realizado a fecha de 9 de febrero de 2015*

El contrato del derivado de inflación se consideró de cobertura hasta el 31 de julio de 2014. En dicha fecha, el valor razonable ascendió a 39.345.694 euros, registrándose en Patrimonio Neto. Desde esa fecha, el contrato de derivado de tipo de inflación se considera especulativo, por lo que los 39.345.694 euros son traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias como ingreso de manera lineal en los 40 meses que quedan hasta su vencimiento. Los ingresos esperados en la cuenta de resultados son los siguientes:

- 2014 (5 meses): 4,9 millones de euros
- 2015 (12 meses): 11,8 millones de euros
- 2016 (12 meses): 11,8 millones de euros
- 2017 (11 meses): 10,8 millones de euros

En el caso de un incremento o disminución en el valor razonable de este derivado, tanto el ingreso como el gasto por la variación respecto del último periodo calculado se hace por diferencia recogiendo el impacto en la cuenta de resultados hasta el vencimiento del derivado

1.20.2 Riesgos operativos

1.20.2.1 Dependencia de un único cliente y de un único contrato de arrendamiento

La Sociedad alquila la totalidad de las 1.136 oficinas de atención al cliente de su propiedad al Banco Santander. Dicha relación contractual está documentada en un único acuerdo firmado el 23 de noviembre de 2007, que ha sido novado por última vez el 1 de agosto de 2014 (ver apartado 1.9). De acuerdo con dicho contrato (tal y como ha sido novado) y el ejercicio por Banco Santander de determinadas prórrogas (ver apartado 1.9), el vencimiento del compromiso de alquiler oscila entre noviembre 2036 y 2047 en función de la oficina que se trate, pudiendo prorrogarse, dependiendo de cada caso, entre 7 y 16 años adicionales.

Uro depende del pago de las rentas correspondientes por parte de Banco Santander para, entre otros, poder hacer frente a los pagos de intereses y de principal adeudados bajo los acuerdos de financiación de los que es parte prestataria.

1.20.2.2 Posibilidad de que el arrendatario resuelva anticipadamente el contrato en relación con un número limitado de inmuebles del grupo 3

Tal y como se especifica en el apartado 1.9, en relación con los inmuebles del grupo 3 (473 oficinas con una superficie total de 162.836 m²), y durante el periodo inicial de obligado cumplimiento del contrato de arrendamiento, Banco Santander, como arrendatario, tiene el derecho a resolver anticipadamente el contrato en relación con un número limitado de inmuebles representativos de un 1,2% de la renta anual del grupo 3 (pudiendo acumular el derecho de resolución no ejercido en años anteriores o adelantar el derecho de hasta los tres siguientes años, sin que globalmente suponga más de un 4,8% de la renta anual del grupo 3). Este derecho podrá ser ejercitado a partir del día 23 de noviembre de 2015 y está sujeto a ciertos límites y condiciones tales como la notificación previa del ejercicio de tal derecho de resolución con al menos 12 meses de antelación (ver apartado 1.6.2), la satisfacción de una penalización en concepto de indemnización por valor de 6 meses de renta y la imposibilidad de que afecte a 2 inmuebles del grupo 3. No existe un derecho de contenido similar en relación con los inmuebles de los otros dos grupos. Como consecuencia del ejercicio del citado derecho, los ingresos de la Sociedad podrían disminuir hasta el límite de la cuantía mencionada anteriormente. Esta disminución de ingresos podría afectar a la valoración de Uro, en cuyo cálculo realizado por el experto independiente no se ha tenido en cuenta.

1.20.2.3 Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés

(iii) Potenciales conflictos de interés derivados de ciertos acuerdos de incentivos

Existen dos acuerdos de incentivos en beneficio de Atisha Holding, en virtud de los cuales Atisha Holding puede, a medio y largo plazo, adquirir el pleno ejercicio de los derechos correspondientes a parte de sus acciones de Ziloti, así como derechos de crédito derivados de un préstamo participativo frente a Ziloti, en función del grado de cumplimiento de ciertos objetivos relativos a: (i) la venta de los locales en los que se sitúan las oficinas bancarias; y a (ii) la consecución de una refinanciación consensual, total o parcial, de la deuda senior (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo).

En relación con tales acuerdos, el asesor financiero de Uro, Auro Property Advisors Ltd., como filial íntegramente participada por Atisha Holding, podría tener un conflicto de interés en el desarrollo de sus labores de asesoramiento de la Sociedad, en la medida en que sus recomendaciones pudieran beneficiar a su único socio Atisha Holding, dados los acuerdos de incentivos descritos.

Adicionalmente, resaltar que tal y como se ha mencionado en el apartado 1.15.3, a su vez existen dos acuerdos de incentivos para los consejeros de Uro (MIP), en virtud de los cuales, a medio y largo plazo, de forma directa o indirecta, los beneficiarios del MIP pueden adquirir el pleno ejercicio de los derechos correspondientes a acciones de Ziloti representativas del 1,8% del capital de Uro, así como la posibilidad de ejercitar opciones de compra sobre derechos de crédito derivados de un préstamo participativo frente a Ziloti, en función del grado de cumplimiento de ciertos objetivos relativos a: (i) la venta de los inmuebles en los que se sitúan las oficinas bancarias; y a (ii) la consecución de una refinanciación consensual, total o parcial, de la deuda sénior.

(iv) Potenciales conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los consejeros D. Simon Blaxland y D. James Preston ostentan participaciones en el capital social de la Sociedad y ejercen cargos y funciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Uro, circunstancia que ha sido debidamente comunicada por los mencionados consejeros al Consejo de Administración de la Sociedad. Tales participaciones, funciones y cargos se recogen en el siguiente cuadro:

Consejero	Sociedad	Participación (directa e indirecta)	Cargos y/o funciones
D. Simon Blaxland	El Taunton Limited	50,0%	-
	AEW Europe	-	Asesor no ejecutivo ⁽¹⁾
D. James Preston	Rockspring Iberia, S.L.	35,0%	Secretario del consejo de administración
	Temprano Capital Partners, S.L.	50,0%	Administrador único
	Ingria Investments, S.L.	-	Consejero y presidente del consejo de administración
	Cuadernillos España, S.L.	1,2%	Representante persona física de consejero
	La Farga Shopping Centre, S.L.	0,8%	Representante persona física de consejero
	Rutland Asset Management, S.L.	100%	Administrador Único
	Marineo Investments, S.L.	0,8%	Administrador único

⁽¹⁾ Se prevé que esta función se ejerza hasta el fin de 2015

En relación con dichas participaciones, cargos y funciones, la Junta General de la Sociedad ha acordado autorizar a los consejeros anteriormente mencionados para que puedan dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la Sociedad, a los efectos legales oportunos.

(v) Potenciales conflictos de interés como consecuencia de que parte del accionariado de la Sociedad a su vez es prestamista de la misma

Los miembros del sindicato que concedieron el préstamo senior a Uro (a 30 de septiembre de 2014 asciende a 1.417 millones de euros) son accionistas de la Sociedad representativos de, aproximadamente, un 38,13% del capital social. Consecuentemente, en determinadas circunstancias, dichas entidades podrían anteponer sus intereses como prestamistas al de accionistas, o viceversa.

1.20.2.4 Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad se encuentran sometidas a diversas disposiciones normativas de rango legal y reglamentario, tanto europeas como nacionales, de orden administrativo, urbanístico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros. Adicionalmente, la normativa aplicable en España

puede variar de una comunidad autónoma a otra y de un municipio a otro, dependiendo de la ubicación de cada activo, así como entre los distintos activos situados dentro de una misma comunidad autónoma o municipio.

Una modificación sustancial en dichas disposiciones legales y reglamentarias (que podría incluso tener carácter retroactivo) o un cambio significativo en la forma en que las mismas son interpretadas o aplicadas por las autoridades administrativas o los tribunales competentes podría afectar al destino urbanístico actual de los inmuebles, a su uso previsto, a los costes asociados a la titularidad de éstos, a su valor y a la renta derivada de su arrendamiento, así como generar costes adicionales (de inversión o de otro tipo) a la Compañía; pudiendo tener, en consecuencia, un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados o valoración de Uro.

1.20.2.5 Alteración de las circunstancias (rebus sic stantibus)

La jurisprudencia española ha reconocido el principio de la alteración de las circunstancias (*rebus sic stantibus*), el cual podría ser aplicado por los tribunales españoles en caso de que, no existiendo otros medios para remediar el desequilibrio causado, tuviese lugar un acontecimiento sobrevenido y que fuera radicalmente imprevisible en el momento en el que el contrato fue suscrito, que alterase de forma extraordinaria las circunstancias existentes en aquél momento respecto a las existentes en el momento del cumplimiento de la obligación contractual, y que tal alteración distorsionase desproporcionadamente las respectivas obligaciones de las partes. Aunque tradicionalmente los tribunales españoles se han mostrado muy restrictivos en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, el Tribunal Supremo, en sus sentencias de 30 de junio de 2014 y 15 de octubre de 2014 (ésta última en relación con un contrato de arrendamiento), ha considerado que la crisis económica es un acontecimiento que justificaría su aplicación. Si un tribunal español aplicase esta cláusula al contrato de arrendamiento con Banco Santander, podría determinar que fuese modificado (para corregir el desequilibrio causado por la alteración en las circunstancias) o incluso (aunque menos probable) quedase resuelto.

1.20.2.6 Efectos de una eventual expropiación forzosa de inmuebles titularidad de la Sociedad

Pese a no ser muy probable que inmuebles utilizados para fines comerciales se vieran afectados, la legislación española vigente establece que, siempre que se cumplan un conjunto de requisitos, cualquier propiedad en España puede ser total o parcialmente expropiada en cualquier momento por una autoridad pública u organismo gubernamental por razones de interés público (por ejemplo, por proyectos urbanísticos o de infraestructura). Si en el futuro se acordase la expropiación de uno o más inmuebles de Uro, no existe garantía de que la cuantía de la indemnización que, por regla general, habría de abonarse a Uro por tal expropiación (el justiprecio), no fuera a tener un efecto negativo en, entre otros, la solvencia o la liquidez de la Compañía. Es además habitual el retraso en el pago de tal justiprecio. Adicionalmente, en caso de expropiación Uro estaría obligada a pagar a Banco Santander una penalización en la cuantía prevista en el contrato de arrendamiento. La expropiación parcial de un inmueble puede también conllevar la reducción del importe de la renta.

1.20.2.7 Riesgos asociados a una sustitución de inmuebles propiedad de la Sociedad de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito con Banco Santander

Tal y como ha sido descrito en el apartado 1.6.4 del presente Documento Informativo, de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento suscrito con Banco Santander, éste tendrá derecho a sustituir uno o varios inmuebles del contrato de arrendamiento bajo ciertas circunstancias, las cuales han quedado expuestas en el referido apartado. En este sentido, los riesgos asociados al efecto sobre el valor y la capacidad de generación de ingresos por arrendamiento del conjunto de los inmuebles como consecuencia de una eventual sustitución de uno o varios de ellos estarían mitigados por los criterios de sustitución y las condiciones previstas en el contrato de arrendamiento de los inmuebles firmado con Banco Santander.

1.20.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.20.3.1 Sector cíclico

La evolución del sector inmobiliario está muy condicionada por el entorno económico-financiero. El valor de los activos inmobiliarios, sus niveles de ocupación y los precios obtenidos de las rentas dependen, entre otros factores, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la tasa de crecimiento económico, la inflación, los tipos de interés o la legislación.

Desde la adquisición de los activos en 2007, la Sociedad ha llevado a cabo valoraciones externas de manera regular, habiendo registrado en el balance de situación los deterioros de valor causados por la recesión experimentada en el sector inmobiliario. A raíz de la recuperación de la confianza del sector desde finales de 2013, dichas provisiones por deterioro se han revertido sustancialmente, con el consiguiente impacto positivo en las cuentas de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014.

En el futuro, la Sociedad podría volver a verse afectada por recesiones del sector que pudieran hacer disminuir la valoración de sus activos, con el consiguiente impacto en el patrimonio neto, que llegado el caso, podría presentar un importe negativo. Si bien, cabe destacar que la Compañía tiene asegurado un contrato de arrendamiento “*triple net*” a largo plazo con un inquilino institucional (Banco Santander), lo que garantiza un flujo de caja estable. Consecuentemente, la evolución del sector inmobiliario y el resultante impacto en el valor de las propiedades, debería afectar en menor medida a la Sociedad que a aquellos activos que no se benefician de un acuerdo de arrendamiento a tan largo plazo.

1.20.3.2 Grado de liquidez de las inversiones

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario, y más aún en entornos económico-financieros recesivos. Por ello, en caso de que Uro quisiera desinvertir parte de su cartera de inmuebles, podría ver condicionada su capacidad para materializar las transacciones (ventas, etc.) necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

1.20.4 Riesgos ligados a las acciones

1.20.4.1 Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de Uro no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

1.20.4.2 Influencia de los accionistas principales

Uro tiene como accionistas a dos sociedades, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los accionistas que adquieran una participación minoritaria una vez se incorporen las acciones de la Sociedad en el MAB. Este hecho podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas e incluso en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

1.20.4.3 Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura económica de los últimos ejercicios. Consecuentemente, el precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

1.20.4.5 Free-float limitado

El capital de la Sociedad está exclusivamente distribuido entre dos sociedades, Ziloti y Banco Santander, ostentando cada una de ellas una participación directa del 85% (2.207.458 acciones) y 15% (389.552 acciones), respectivamente. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, los mencionados accionistas han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), en proporción a sus respectivos porcentajes de participación, veintiún mil quinientas (21.500) acciones de la Sociedad -el resto de acciones están pignoras-, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil euros (2.150.000 €) considerando el precio de referencia por acción de 100 euros. Dichas acciones representan un 0,83% del capital social de Uro, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

1.20.5 Riesgos fiscales

1.20.5.1 Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMIs) podrían afectar de manera negativa a Uro - aplicación del gravamen especial

Uro ha optado por el régimen fiscal especial de SOCIMIs, por lo que no pagará IS por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMIs o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que Uro pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de Uro sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de Uro, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Uro podrá llegar a estar sujeto a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima. No obstante lo anterior, el Acuerdo de Reinversión de Distribuciones establece que en ese caso el accionista significativo estará obligado a compensar a Uro de forma que éste quede indemne.

En particular, respecto esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

1.20.5.2 La transmisión de activos podría tener implicaciones negativas sobre el régimen fiscal especial de SOCIMIs

Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo de la SOCIMI, excluidas las derivadas de la transmisión de activos y filiales cualificados (tal y como se definen en la Ley de SOCIMIs) una vez transcurrido el plazo legal de mantenimiento de tres años, debe provenir del arrendamiento de activos cualificados o de dividendos distribuidos por filiales cualificadas.

Si bien no parece consistente con la lógica del régimen fiscal especial, la literalidad de la Ley de SOCIMIs lleva a considerar que, si los activos o filiales son transmitidos antes del cumplimiento del período mínimo de mantenimiento de tres años, entonces:

- (i) La eventual ganancia patrimonial derivada de dicha transmisión computa como renta no cualificada a los efectos del umbral del 20% que no se debe exceder para el mantenimiento del régimen fiscal especial.

- (ii) En relación con los activos inmobiliarios, la totalidad de las rentas, incluyendo las derivadas del arrendamiento, derivado de dichos activos en todos los períodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de SOCIMIs hubiera sido aplicable, serían gravados de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y estarían sujetos al tipo general (30% hasta 2014, 28% en 2015 y 25% de 2016 en adelante).

En todo caso, es importante resaltar dos previsiones de la Ley de SOCIMIs a este respecto:

- (i) Por un lado, los rendimientos derivados de las eventuales transmisiones realizadas antes del cumplimiento del período mínimo de mantenimiento de tres años pero que se hubieran obtenido dentro del período transitorio de dos años desde la elección del régimen fiscal especial de SOCIMIs (en el caso de Uro, hasta el 25 de septiembre de 2015), no provocarían la pérdida de dicho régimen.
- (ii) Por otro lado, existe la posibilidad de subsanar el incumplimiento en el siguiente período impositivo.

Como se describe en la el apartado 1.6 Banco Santander podrá ejercer su derecho de sustitución de oficinas existentes, tal y como contempla el contrato de arrendamiento.

La parte de la ganancia patrimonial que se atribuya al período pre-SOCIMI tributa en todo caso al tipo general. No obstante lo anterior, dado que Uro ha dotado deterioros con anterioridad al primer ejercicio de aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI (i.e. 2013), deterioros que han sido objeto de reversión parcial en 2014, lo razonable es estimar que no existiría tal ganancia patrimonial atribuible al período pre-SOCIMI. En este sentido, es importante resaltar que la Ley de SOCIMIs (artículo 12.1.c)) establece una presunción de linealidad en la generación de la plusvalía, presunción que habría que destruir mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

1.20.5.3 Retención fiscal en los rendimientos por arrendamiento

De acuerdo con la actual regulación, los pagos por arrendamiento realizados por Banco Santander se realizan sin practicar retención a cuenta del IS de Uro, siempre y cuando Uro esté dado de alta en determinadas secciones del Impuesto sobre Actividades Económicas y el valor catastral de los inmuebles objeto de arrendamiento exceda de 601.012,10 euros. Actualmente este requisito se cumple, pero podría dejar de cumplirse en el futuro.

1.20.5.4 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad perdería el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.20.6 Otros Riesgos

1.20.6.1 Fondo de maniobra

La Sociedad a fecha del presente Documento Informativo tiene un fondo de maniobra negativo. Considerando los estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2014, que han sido sometidos a procedimientos de revisión limitada por parte de los auditores de cuentas de la Sociedad –ver Anexo VI–, el fondo de maniobra negativo ascendería a, aproximadamente, 58 millones de euros.

1.20.6.2 Dividendos obligatorios no monetarios

La Sociedad puede registrar beneficios que no vayan acompañados de ingresos en efectivo. Estos beneficios no monetarios estarán sujetos a la distribución de dividendos obligatoria recogida en el régimen de las SOCIMIs.

En particular, los beneficios esperados para el ejercicio 2014 serán, en su mayoría, de carácter no monetario.

En el supuesto de beneficios no monetarios, la Junta General de Accionistas de la Sociedad podrá acordar dejar pendiente el pago de los dividendos obligatorios. Si este fuera el caso, la Sociedad podrá ofrecer a sus accionistas la opción de (i) transformar los dividendos en derechos de crédito a cobrar a largo plazo y/o (ii) capitalizar estos derechos de crédito a cambio de nuevas acciones de la Sociedad.

De acuerdo con los pronunciamientos de las autoridades tributarias emitidos hasta la fecha, este mecanismo sólo será válido dentro del régimen de las SOCIMIs mientras los accionistas registren ingresos en sus cuentas de pérdidas y ganancias (o, en el caso de personas físicas, reconozcan un ingreso sujeto a tributación) dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que un accionista no registre ingresos en su cuenta de pérdidas y ganancias o en su declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas por el derecho de crédito de su dividendo, la Sociedad podrá verse obligada a pagar a las autoridades tributarias un importe equivalente al 19% de las cantidades distribuidas al accionista del que se trate. Adicionalmente, es posible interpretar la literalidad de algunas consultas vinculantes emitidas por la Dirección General de Tributos en el sentido de que un dividendo en especie que no genere un ingreso en sede del socio implican el incumplimiento del requisito de distribución obligatoria, y por lo tanto, la pérdida del régimen SOCIMI. No obstante, esta interpretación administrativa sería claramente discutible, puesto que dicho órgano no es competente para establecer lo que constituye una distribución de dividendos a efectos mercantiles.

Además, la Sociedad podrá verse obligada a realizar pagos a cuenta a las autoridades tributarias como consecuencia de la distribución de dividendos. Los dividendos distribuidos a accionistas residentes en España que estén financiados con ingresos aptos para una SOCIMI que no tributen, están sujetos a una obligación fiscal de retención del 20% (19% a partir del año 2016 en adelante). El tratamiento fiscal en España de dividendos distribuidos a accionistas no residentes debe ser analizado de forma individualizada, ya que dependería de los convenios de doble imposición y/o de las directivas de la Unión Europea que resultasen potencialmente aplicables. Si hubiese de abonarse una retención a las autoridades fiscales, la Sociedad podría tratar de distribuir parte de los dividendos en efectivo con el fin de permitir a la Sociedad retener efectivamente de la distribución de dividendos las cantidades correspondientes para hacer frente a sus obligaciones de retención.

Por último, los accionistas podrán verse obligados al pago de los impuestos que sean procedentes por los derechos de crédito recibidos como dividendo. Normalmente, este pago necesitaría ser realizado en efectivo a las autoridades tributarias, independientemente del hecho de que el accionista podrá no recibir un importe monetario alguno como pago de su dividendo.

1.20.6.3 Denuncia presentada contra la Sociedad

En el mes de octubre de 2014, el Juzgado Central de Instrucción nº 1 de la Audiencia Nacional (el “**Juzgado**”) incoó las Diligencias Previas nº 78/2004 (el “**Procedimiento Penal**”) a raíz de la denuncia interpuesta por la representación procesal de la entidad “Guanyem Barcelona” y de la organización política “Podemos” contra determinadas personas y sociedades por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales.

La Sociedad recibió cédula de notificación de fecha 24 de octubre de 2014 en virtud de la cual se le notificaba la denuncia presentada por el Ministerio Fiscal, en el marco del Procedimiento Penal, el día 21 de octubre de 2014 ante el Juzgado, contra la Sociedad y otras 64 personas tanto físicas como jurídicas por la supuesta comisión de un delito de blanqueo de capitales y fraude fiscal (la “**Denuncia**”). Entre dichas personas físicas y jurídicas, además de Sant Midco Holding BV (socio único de la Sociedad en el periodo de tiempo al que se refiere la denuncia), figuran los siguientes accionistas indirectos:

- i) Que continúan siéndolo a través de su participación en Atisha Holding (ver Anexo II): D. Luís Iglesias (según el Informe de Deloitte aportó indirectamente a través de Drago Real Estate Partners, Ltd, un importe que como máximo debería ascender a 67.217 euros) y D. Anthony Stephen Farrugia (según el Informe de Deloitte, aportó directamente a Sant Midco 150.096 euros).
- ii) Que no lo son a la fecha, y si lo fueron en el pasado a través de su participación en Sant Midco Holding BV: D. Oleguer Pujol (tal y como se ha especificado en el apartado 1.4.2, según el Informe de Deloitte, aportó indirectamente a través de Drago Real Estate Partners, Ltd un máximo de 67.217 euros), Philip Bellingan Graydon (según el Informe de Deloitte, aportó indirectamente a través de Iruwatu, Ltd 100.468 euros) y Drago Mediterranean Holdings Cooperatief UA (según el Informe de Deloitte, Drago Real Estate Partners, Ltd aportó en su nombre 16.003.506 euros). Los dos principales socios de esta compañía -que se encuentra en proceso de liquidación- fueron APG Strategic Real Estate Pool (cuyo principal accionista es el Stichting Pensioenfonds APG) y Phoenix Life Insurance Ltd (cuyo principal accionista es Pearl Assurance Plc), con un participación conjunta superior al 50%.

Uno de los objetos de la Denuncia es la investigación de la operación de “*sale & leaseback*” de 1.152 sucursales del Banco Santander que fue ejecutada entre la Sociedad y el Banco Santander en noviembre de 2007 (la **Operación de Sale & Lease Back**), la cual ha sido descrita en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo.

Como consecuencia de la Denuncia, el Juzgado ha instruido a la Sociedad de la posibilidad de ejercitar su derecho de defensa personándose con abogado y procurador en el Procedimiento Penal. La misma notificación se ha enviado a todos los denunciados según la información de que dispone la Sociedad. Sin embargo, hasta el momento el Juzgado no ha citado a declarar como imputado a ninguno de los denunciados.

El Ministerio Fiscal alega en la Denuncia la existencia de indicios de la perpetración de un delito de blanqueo de capitales y un delito fiscal en relación con la Operación de Sale & Lease Back ejecutada entre Uro (cuya denominación social en la fecha en la que se ejecutó la referida operación era Samos Servicios y Gestiones S.L.) y el Banco Santander. Los principales argumentos en los que se apoya el Ministerio Fiscal son: (i) que las garantías ofrecidas por la Sociedad al sindicato bancario para asegurar la financiación de la operación serían presuntamente insuficientes para cubrir la totalidad del riesgo subyacente a dicha financiación y (ii) que las 1.152 sucursales del Banco Santander adquiridas por la Sociedad parecen haber despertado poco interés en el mercado inmobiliario teniendo en cuenta el hecho de que, desde el cierre de la Operación de

Sale & Lease Back, la Sociedad únicamente habría vendido parte de esas sucursales por valor de 12 millones de euros. Como consecuencia de lo anterior, los informes policiales que preceden a la Denuncia parecen concluir que habría motivos para sospechar que las entidades financieras habrían recibido garantías adicionales de la Sociedad en la forma de un depósito opaco en efectivo en un paraíso fiscal (si bien, esta conclusión no está expresamente incluida en la Denuncia). Según la opinión del despacho Pérez-Llorca acerca de la potencial responsabilidad penal de la Sociedad derivada de la Operación de Sale & Lease Back denunciada por el Ministerio Fiscal, cabe concluir que, en caso de que los hechos imputables a la sociedad únicamente se remontasen a 2007 que resulta la única fecha expresamente citada en la denuncia, no hay motivos para pensar que la Sociedad, como persona jurídica, pueda ser considerada responsable penal. Únicamente podría ser llamada al procedimiento como responsable civil subsidiaria del delito en virtud de los artículos 120.3º y 4º del Código Penal. Con la entrada en vigor de la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal (la “**Ley 5/2010**”) se regula la responsabilidad penal de las personas jurídicas por primera vez en España. Hasta entonces, las personas jurídicas únicamente podían ser consideradas responsables civiles. La Ley 5/2010 no puede aplicarse con efectos retroactivos.

Actualmente, la investigación de los hechos denunciados por el Ministerio Fiscal se encuentra en una fase incipiente. Está pendiente de concretar por parte del Juzgado el alcance de tal investigación. Hasta que esto no ocurra, es prematuro extraer conclusiones acerca del alcance de la eventual responsabilidad civil subsidiaria de la Sociedad. En cuanto al delito de blanqueo de capitales, presuntamente, según la Denuncia, Oleguer Pujol, entre otros, habría realizado inversiones a través de diversas sociedades y operaciones financieras para blanquear los bienes procedentes de otros supuestos delitos anteriores por los que está siendo investigado en este y otros procedimientos. En virtud de lo establecido en el Código Penal español, la responsabilidad pecuniaria máxima que se le podría imponer a la Sociedad como consecuencia de la comisión de un delito de blanqueo de capitales sería de cuatro veces la cantidad de dinero blanqueada. La mencionada responsabilidad pecuniaria proviene de la suma de: (i) la posibilidad de que la Sociedad fuese considerada solidariamente responsable (junto con las personas físicas de la Sociedad condenadas por un delito de blanqueo de capitales) del pago de una multa de hasta tres veces el importe blanqueado; y (ii) el comiso por valor del importe blanqueado. El plazo de prescripción del delito de blanqueo de capitales es de diez años. Hasta donde llega el conocimiento de la Sociedad, el asesor legal de la Sociedad en la Operación (ver apartado 1.4.2) cumplió con todas las obligaciones y procedimientos en materia de prevención de blanqueo de capitales y de identificación de clientes que resultaban de aplicación a la Operación de Sale & Lease Back.

Además de la potencial responsabilidad por blanqueo de capitales descrita en el párrafo anterior, la Denuncia refiere también la posible comisión de un delito contra la Hacienda Pública y, en su caso, un delito de blanqueo de capitales a través de la Operación de Sale & Lease Back. Sin embargo, no ofrece más datos que permitan cuantificar, siquiera aproximadamente, la responsabilidad civil que, en su caso, la Sociedad tendría que afrontar en caso de resultar condenada por estos hechos. En el caso de que al final del procedimiento llegara a apreciarse la existencia de un delito fiscal, la Sociedad-podría ser declarada responsable civil del pago de la cuota tributaria que se considerase defraudada más los intereses y recargos correspondientes. No obstante, en caso de que la supuesta defraudación fiscal se refiriese al ejercicio fiscal 2007, el

delito se encontraría prescrito tanto en vía penal como en vía administrativa tributaria de forma que no podría ser perseguido por las autoridades españolas puesto que el plazo de prescripción del delito contra la Hacienda Pública es de 5 años y de la infracción en vía administrativa de 4 años.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya admisión se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones

El día 21 de enero de 2015, la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Uro en el MAB, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de cinco millones ciento noventa y cuatro mil veinte euros (5.194.020 euros), representado y dividido en dos millones quinientas noventa y siete mil diez (2.597.010) acciones nominativas, de dos euros (2 euros) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 1 a la 2.597.010, ambas inclusive, totalmente asumidas y desembolsadas.

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran representadas por medio de anotaciones en cuenta.

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no ha emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.

La Sociedad conoce las normas existentes a la fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMIs y acepta someterse a ellas y a cualesquiera otras que puedan dictarse por el MAB en relación con dicho segmento y, especialmente, las relativas a la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la admisión que se haya realizado y de su resultado

El grado de difusión de las acciones de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo se resume en el siguiente cuadro:

Accionista	Nº de acciones	Porcentaje
Ziloti	2.207.458	85%
Banco Santander	389.552	15%

La relación completa de los accionistas de Ziloti, así como un cuadro explicativo, puede encontrarse en el Anexo I a este Documento Informativo.

De cara a la solicitud de incorporación al MAB-SOCIMIs, Ziloti y Banco Santander, como principales accionistas de la Sociedad, han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (definido en el apartado 2.9 de este Documento Informativo), en proporción a sus respectivos porcentajes de participación, veinte mil (20.000) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones de euros (2.000.000 €) considerando el precio de referencia por acción de 100 euros y representativas de un 0,77% de su capital social, con el fin de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de Uro es el previsto en la legislación española y, en particular, en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de SOCIMIs y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de Uro son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), sociedad domiciliada en la Plaza de la Lealtad, nº 1, Madrid, y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Sociedad se encuentran denominadas en euros (€).

Cabe destacar, de entre los derechos que incorporan las acciones, los siguientes derechos previstos en los Estatutos y en la normativa aplicable vigentes a la fecha del Documento Informativo:

(i) Derecho a percibir dividendos

La Sociedad estará obligada a distribuir los beneficios del ejercicio en forma de dividendos en una cuantía igual, al menos, a la prevista en la Ley de SOCIMIs, y en los términos y condiciones contenidos en dicha norma.

Asimismo, todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y, en su caso, en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, a salvo de lo indicado en el párrafo anterior, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

(ii) Derechos de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos.

En concreto, de acuerdo con el artículo 12 de los Estatutos, tendrá derecho a asistir a las Juntas Generales todo accionista, independientemente del número de acciones de que sea titular, siempre que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta General. Asimismo, deberá constar previamente a la celebración de la Junta General la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, le acredite como tal.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir de forma remota a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.

Por otro lado, cada acción da derecho a un (1) voto. Los Estatutos no prevén limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por un mismo accionista.

El accionista no podrá ejercer el derecho de voto correspondiente a sus acciones cuando se encuentre en alguno de los casos de conflicto de intereses a los que hace referencia en la legislación en vigor.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

(iii) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas), así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, siempre y cuando dicho derecho no sea excluido de conformidad con lo dispuesto en los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de Uro confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas, tal y como éste se encuentra reconocido en la Ley de Sociedades de Capital.

(iv) Derechos de información

Las acciones de Uro confieren a sus titulares el derecho de información previsto con carácter general en el artículo 93.d) de la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, los derechos reconocidos en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital y todos aquellos derechos que se recogen en la Ley de Sociedades de Capital como manifestaciones especiales del derecho de información.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs

Los Estatutos prevén dos situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 6 de los Estatutos, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

“6 Transmisión de acciones

6.1 Libre transmisibilidad de las acciones

6.1.1 Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

6.2 Transmisión en caso de cambio de control.

6.2.1 No obstante lo dispuesto en el apartado 6.1.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

6.2.2 El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

6.3 General

6.3.1 *Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.”*

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, los accionistas principales tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Uro al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

Asimismo, tal y como se explica en mayor medida en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, Ziloti y Banco Santander, entre otros, han suscrito un pacto parasocial (el Pacto de Accionistas definido en el apartado 1.15.1.1 anterior) que establece condiciones a la transmisión de las acciones de la Sociedad.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Tal y como se relaciona en apartados anteriores del presente Documento Informativo, la Sociedad, sus accionistas Ziloti y Banco Santander, y los accionistas de Ziloti, entre otros, han suscrito el Pacto de Accionistas.

El Pacto de Accionistas establece que Ziloti y Banco Santander se han comprometido a no vender las acciones de la Sociedad y a no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones de la Sociedad dentro del año siguiente a la incorporación de Uro al Mercado, salvo aquéllas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

Transcurrido dicho año, Ziloti y Banco Santander no podrán transmitir total o parcialmente sus acciones a terceros, salvo que dicho tercero se adhiera al Pacto de Accionistas en la forma prevista en éste. Se exceptuarían de este compromiso: (i) las acciones que entreguen Ziloti o Banco Santander con el fin de cumplir los requisitos de liquidez previstos en la normativa aplicable al MAB-SOCIMIs; y (ii) las transmisiones, totales o parciales, que, en los términos y con las condiciones establecidos en el Pacto de Accionistas, se realicen a empresas del grupo del accionista transmitente.

Adicionalmente, Ziloti y Banco Santander se comprometen a mantener el 98% de las acciones de Uro hasta la más tardía de las siguientes dos fechas: (i) el primer aniversario de la fecha en la que la Sociedad comience a cotizar en el MAB-SOCIMIs; o (ii) el 31 de julio de 2016. De este compromiso se exceptuarían las acciones que tuviesen que entregar Ziloti o Banco Santander con el fin de cumplir los requisitos de liquidez previstos en la normativa aplicable al MAB-SOCIMIs.

Asimismo, la venta por Ziloti de acciones de Uro deberá ser aprobada por al menos dos tercios de los consejeros del Consejo de Administración de Uro que puedan votar en relación con el acuerdo concreto por no encontrarse afectados por un conflicto de interés. Además, dicha venta deberá haber sido previamente autorizada por los accionistas de Ziloti y Uro que sean parte del Pacto de

Accionistas cuyas acciones representen, al menos, un 66,67% del capital social presente o debidamente en la correspondiente junta de accionistas de, respectivamente, Ziloti y Uro, sin perjuicio de que de conformidad con la legislación aplicable se pueda requerir una mayoría más cualificada.

El Pacto de Accionistas contiene igualmente ciertas reglas que pueden afectar al gobierno de Uro y al ejercicio del derecho de voto por parte de Ziloti y/o Banco Santander en determinados supuestos.

Así, en primer lugar, con carácter general y salvo ciertas excepciones, todo acuerdo que se disponga a ser aprobado por la Junta General de Uro deberá ser previamente aprobado por los accionistas de Ziloti.

Asimismo, el Pacto de Accionistas contempla que los acuerdos relativos a un conjunto de materias, adicionales a las previstas en el artículo 14.4 de los Estatutos de Uro, habrán de ser aprobados por accionistas de Uro parte del Pacto de Accionistas cuyas acciones representen, al menos, un 66,67% del capital social presente o debidamente en la correspondiente junta de accionistas, sin perjuicio de que de conformidad con la legislación aplicable se pueda requerir una mayoría más cualificada. Entre tales materias se incluyen la autorización al Consejo de Administración para la formalización de operaciones relevantes fuera del curso ordinario de los negocios de la Sociedad o no previstas en el presupuesto y/o en el plan de negocio; autorizar refinanciaciones parciales del préstamo senior no previstas en el contrato de préstamo o endeudamientos adicionales no contemplados en él; autorizar la modificación o terminación de los acuerdos de incentivos suscritos por la Sociedad con Atisha Holding (ver apartado 1.20.2.3); aprobar nuevas inversiones o proyectos de inversión o disposiciones o enajenaciones de activos que no cumplan determinadas condiciones o que superen ciertos umbrales de valor; y la aprobación de transacciones con partes vinculadas con la Sociedad, sus accionistas o los accionistas de Ziloti (salvo determinadas excepciones)

Del mismo modo, la adopción de acuerdos por los accionistas de Uro en relación con, entre otras, las materias descritas anteriormente, así como de acuerdos en relación con las materias contempladas en el artículo 14.4 de los Estatutos de Uro, requerirá la aprobación previa de accionistas de Ziloti parte del Pacto de Accionistas cuyas acciones representen, al menos, un 66,67% del capital social presente o debidamente en la correspondiente junta de accionistas, sin perjuicio de que de conformidad con la legislación aplicable se pueda requerir una mayoría más cualificada.

Por otra parte, las partes del Pacto de Accionistas se comprometen a nombrar a un miembro del Consejo de Administración dentro del mes siguiente a que Banco Santander lo solicite.

Adicionalmente, Ziloti y Banco Santander deberán votar a favor de la distribución a los accionistas de: (i) los dividendos que exija la normativa española aplicable para cumplir con el régimen de las SOCIMIs; y (ii) el efectivo que figure en el balance de la Sociedad, en la forma de dividendos o en forma de repago de instrumentos de deuda suscritos por Uro, siempre que se cumplan determinadas condiciones.

Igualmente, Banco Santander y Ziloti se comprometen a implementar las modificaciones de los Estatutos acordadas por la junta general de accionistas de Ziloti. No obstante lo anterior, Banco Santander podrá votar en contra de tales modificaciones siempre que se haya opuesto a ellas en la junta general de accionistas de Ziloti, siempre y cuando tal oposición no suponga un incumplimiento del Pacto de Accionistas.

Asimismo, Ziloti y Banco Santander se comprometen a nombrar al auditor de Ziloti como auditor de Uro.

Por último, el compromiso adquirido por Ziloti y Banco Santander conforme al Acuerdo de Reinversión de Distribuciones de reinyectar en la Sociedad, en forma de capital o de contribución de patrimonio neto, el 90% de las cantidades recibidas en concepto de dividendos que la Sociedad esté obligada a distribuir de acuerdo con la Ley de SOCIMIs conlleva la obligación de votar a favor de las ampliaciones de capital o, en su caso, de la emisión o suscripción de instrumentos de patrimonio neto, que sean precisas para la implementación de tales reinyecciones. Esta obligación de reinyección resultará aplicable hasta el día 31 de julio de 2021. Asimismo, el Acuerdo de Reinversión de Distribuciones prevé expresamente que los accionistas que son parte del Acuerdo de Reinversión de Distribuciones no pueden vender sus acciones de la Sociedad, salvo que el adquirente se adhiera al Acuerdo de Reinversión de Distribuciones.

Finalmente resaltar que todas las acciones de Uro, a excepción de las concedidas al Proveedor de Liquidez para cumplir su función así como los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, están pignoradas como garantía del préstamo senior.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la admisión a negociación en el MAB-SOCIMIs

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, Ziloti y Banco Santander, como accionistas de referencia de Uro a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Uro al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez. Dicho pacto se contiene en el Pacto de Accionistas mencionado en el apartado 2.5 de este Documento Informativo.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

La versión vigente de los Estatutos se encuentra adaptada a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMIs en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos parasociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) los requisitos exigibles en relación con cambios de control de la Sociedad.

A continuación se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

“24 Comunicación de participaciones significativas

- 24.1** *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 24.2** *Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 24.3** *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 24.4** *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”*

“25 Comunicación de pactos

- 25.1** *El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*
- 25.2** *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 25.3** *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.”*

“26 Exclusión de negociación

- 26.1** *Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.”*

“6 Transmisión de acciones

6.1 Libre transmisibilidad de las acciones

6.1.1 *Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

6.2 Transmisión en caso de cambio de control.

6.2.1 *No obstante lo dispuesto en el apartado 6.1.1 anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

6.2.2 *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

6.3 General

6.3.1 *Las transmisiones efectuadas con infracción de lo dispuesto en el presente artículo no serán oponibles a la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a la misma.”*

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El funcionamiento de la Junta General se rige por lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 8 a 14 de los Estatutos.

Con sujeción en cualquier caso a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y a los Estatutos vigentes en cada momento, algunas de las reglas más destacables en relación con el funcionamiento de la Junta General a la fecha del presente Documento Informativo son:

(i) Competencia de la Junta General

Son competencias de la Junta General las que tenga legalmente atribuidas y, adicionalmente, las siguientes competencias previstas expresamente en los Estatutos:

- (i) La autorización y/o aprobación de la adquisición de acciones propias, la recompra o la amortización de las mismas.

- (ii) El repago anticipado de préstamos otorgados a la Sociedad por sus accionistas.
- (iii) La autorización de la constitución de filiales y/o la suscripción/asunción, compra o venta de acciones o participaciones en otras sociedades, y/o la toma de participación o la realización de inversiones en cualesquiera otras entidades.
- (iv) Cualquier variación sustancial de las políticas contables de la Sociedad, salvo cuando venga impuesta por los principios contables legalmente aplicables.
- (v) Cualquier decisión de reparto de dividendos.
- (vi) La aprobación de la colocación de acciones de la Sociedad para su cotización en cualquier Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores.

Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, la Junta General podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión.

(ii) Clases de Junta General

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias.

Será ordinaria la que, previa convocatoria, debe reunirse necesariamente dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Será extraordinaria en cualquier otro caso.

(iii) Convocatoria

Las Juntas Generales deberán ser convocadas por el Consejo de Administración y, en su caso, por los liquidadores de la Sociedad.

Los administradores convocarán la Junta General siempre que lo estimen necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo solicite un número mínimo de accionistas que represente, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social (o el porcentaje previsto en la legislación aplicable en cada momento), expresando en la solicitud los asuntos a tratar. En este último caso, los administradores convocarán la Junta General dentro del plazo previsto legalmente y de conformidad con el orden del día comunicado por los accionistas solicitantes y lo previsto en los Estatutos.

La convocatoria deberá expresar (entre otros extremos) el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de la reunión y el orden del día, y se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil o en uno de los diarios de mayor circulación en España. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.

No obstante lo anterior, la Junta General podrá constituirse válidamente con carácter de universal para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.

(iv) Asistencia y derecho de representación

Tal y como se ha detallado en el apartado 2.3 del presente documento informativo, todos los accionistas tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas. Asimismo, resultará preciso que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente acreditación.

Se permitirá la asistencia remota a la Junta por los medios y en las condiciones previstas en los Estatutos.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia a la Junta General podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista por cualquiera de los medios contemplados en los Estatutos. La representación comprenderá la totalidad de las acciones de que sea titular el accionista representado.

(v) Mesa de la Junta General

La Mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario. Puesto que el órgano de administración de la Sociedad es un Consejo de Administración, será Presidente de la Junta el Presidente del Consejo, y Secretario de la Junta, el Secretario del Consejo (o, en su ausencia y en caso de existir, el Vicesecretario). En defecto de todos ellos, los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión designarán a las personas que deban actuar como Presidente y/o Secretario, según los casos.

(vi) Quórum de constitución de la Junta General

Salvo que por Ley se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean al menos el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

No obstante lo anterior, para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de

accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.

(vii) Adopción de acuerdos y régimen de mayorías

Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de más del cincuenta (50) por ciento de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados.

Se exceptúan de lo anterior aquellos otros supuestos en que resulten de aplicación mayorías legales superiores, así como los acuerdos previstos en el artículo 14.4 de los Estatutos, cuyo texto se reproduce a continuación:

“14 Adopción de acuerdos

(...)

14.4 Por excepción a lo dispuesto en el apartado 14.3 anterior y sin perjuicio de las mayorías reforzadas previstas legalmente, los siguientes acuerdos requerirán el voto favorable de, al menos, dos tercios (2/3) de los votos correspondientes a los accionistas asistentes a la reunión, presentes o representados:

- (i) El aumento (incluyendo la emisión de obligaciones convertibles en acciones) y reducción del capital social.*
- (ii) La autorización y/o aprobación de la adquisición de acciones propias, la recompra o la amortización de las mismas.*
- (iii) La capitalización total o parcial de los Préstamos Intragrupo [definidos en el artículo 8 de los Estatutos como préstamos otorgados a la Sociedad por sus accionistas], salvo que dicha capitalización tenga por finalidad el asegurar que la Sociedad cumpla con el umbral mínimo de activo neto que fuera de aplicación, así como el repago anticipado de los Préstamos Intragrupo.*
- (iv) La autorización de la constitución de filiales y/o la suscripción/asunción, compra o venta de acciones o participaciones en otras sociedades, y/o la toma de participación o la realización de inversiones en cualesquiera otras entidades.*
- (v) La aprobación de las cuentas anuales.*
- (vi) El cese de administradores.*
- (vii) El nombramiento de los auditores de cuentas y la sustitución de los auditores previamente nombrados.*
- (viii) Cualquier variación sustancial de las políticas contables de la Sociedad, salvo cuando venga impuesta por los principios contables legalmente aplicables.*
- (ix) La modificación de los presentes Estatutos.*
- (x) Cualquier fusión, escisión, transformación o cesión global de activo y pasivo.*

(xi) *Cualquier disolución, salvo cuando sea obligatoria de conformidad con la legislación aplicable.*

(xii) *La distribución de dividendos.*

(xiii) *La aprobación de la colocación de acciones de la Sociedad para su cotización en cualquier Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores.”*

(viii) Eficacia de los acuerdos de la Junta General

Todos los accionistas, incluso los disidentes, los ausentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan a los mismos.

(ix) Actas de los acuerdos de la Junta General

De las reuniones de la Junta General, tanto ordinaria como extraordinaria, se levantará acta en la que constarán los acuerdos adoptados y que habrá de ser firmada por el Presidente y el Secretario e incluida en el Libro de Actas de la Sociedad. La aprobación del acta podrá tener lugar al final de la reunión o con posterioridad conforme a lo previsto en el artículo 202 de la Ley de Sociedades de Capital.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 25 de febrero de 2015, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (“Circular 7/2010”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación

previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Los actuales accionistas de la Sociedad (Ziloti y Banco Santander) se comprometen, en proporción a sus respectivos porcentajes de participación, a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad en acciones equivalente a 150.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días. Asimismo se comunicará con antelación suficiente al MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

Adicionalmente Ziloti y Banco Santander, como principales accionistas de la Sociedad, han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez, en proporción a sus respectivos porcentajes de participación, veinte mil (20.000) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones de euros (2.000.000 €) considerando el precio de referencia por acción de 100 euros y representativas de un 0,77% de su capital social, con el fin de cumplir con los requisitos de difusión previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

3.1. Información sobre buen gobierno corporativo de Uro

Tal y como se menciona en el apartado 1.15.1.4 anterior, a la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración ha constituido formalmente en su seno una comisión de auditoría y una comisión de nombramientos y retribuciones, las cuales estarán al cargo de las cuestiones habitualmente asignadas a los órganos equivalentes de sociedades cotizadas en mercados regulados españoles. Asimismo, tal y como se relaciona en el referido apartado, el

Consejo de Administración ha aprobado el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento Interno de Conducta en los Mercados de Valores de Uro.

3.2. Resolución de conflictos entre la Sociedad y sus accionistas

El artículo 27 de los Estatutos prevé el sometimiento a arbitraje de los conflictos que puedan surgir entre la Sociedad y sus accionistas, en los siguientes términos:

“27 Resolución de conflictos

27.1 Para todas las cuestiones litigiosas que puedan suscitarse entre la Sociedad y los accionistas por razón de los asuntos sociales, tanto la Sociedad como los accionistas, con renuncia a su propio fuero, se someten expresamente a arbitraje que se sustanciará de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional (la “ICC”) en Madrid y en inglés por tres (3) árbitros designados por la Corte Internacional de Arbitraje de la ICC de conformidad con el anteriormente citado Reglamento. Cada parte designará un árbitro y el tercer árbitro que actuará como Presidente del tribunal arbitral será designado por la anteriormente citada Corte Internacional de Arbitraje.”

3.3. Proyectos para la reducción de la carga financiera y la optimización de la estructura de capital y financiera de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración trabaja junto con, entre otros, los asesores financieros y legales de la Sociedad en el diseño de nuevas estrategias y la búsqueda de oportunidades para reducir la carga financiera de la Sociedad y optimizar su estructura de capital y financiera. Concretamente, la Sociedad se está planteando llevar a cabo una titulación de los flujos de caja de los próximos 25 años derivados del contrato de arrendamiento con el Banco Santander. Los fondos captados se destinarían a cancelar la deuda senior y parte de los derivados financieros contratados, con la consiguiente optimización de la estructura financiera actual.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado

La Sociedad contrató con fecha 27 de mayo de 2014 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado cumpliendo con ello el requisito establecido por la Circular del MAB 2/2014 (que consolida el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan en su actuación en ese segmento. Las principales funciones son:

- (i) Revisar la información que la Sociedad prepara para remitir al MAB con carácter periódico o puntual y verificar que cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.
- (ii) Asesoramiento acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al segmento empresas en expansión.
- (iii) Cuando se apreciase un potencial incumplimiento relevante de las obligaciones asumidas por la Sociedad al incorporarse al segmento SOCIMIs, que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento, trasladar al MAB dichos hechos.
- (iv) Gestionar, atender y contestar las consultas y solicitudes de información que el mercado le dirija en relación con la situación de Uro, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el mercado considere relevantes.
- (v) En el caso de que la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación del mercado no respaldado por la totalidad de los accionistas, comprobar que el precio al que el Emisor ofrezca la adquisición de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor de tal exclusión se haya justificado por el Emisor de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 10/2010, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Ernst & Young, S.L., ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 21 de enero de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

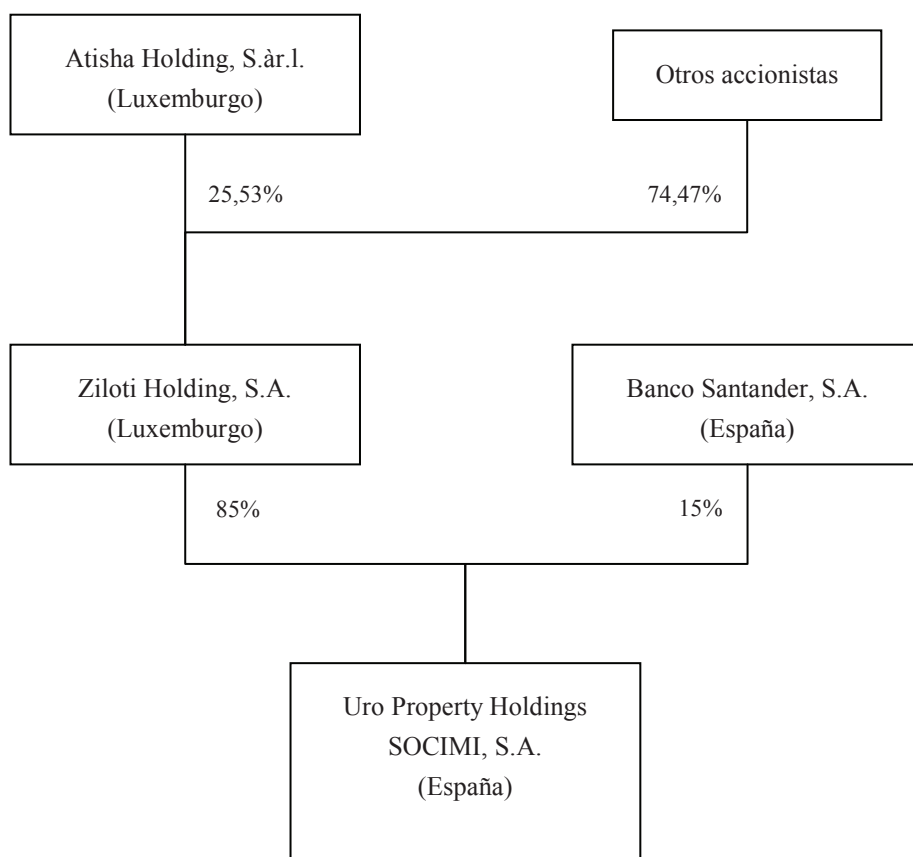
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Compañía en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Pérez-Llorca Abogados, S.L.P. y Cía, S.Com.P., con C.I.F. D-81917858 y domicilio en Paseo de la Castellana, 50, 28046, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal.
- (ii) Ernst & Young, S.L., valorador independiente de la Compañía descrito en el apartado 4.2 del presente Documento Informativo. A su vez la valoración de los activos se ha basado en el informe de valoración realizado por CB Richard Ellis (ver anexo VII).
- (iii) Deloitte Financial Advisory, S.L., autor del informe pericial de fecha 16 de octubre de 2014 con objeto de identificar la totalidad de accionistas de Uro y su evolución desde el momento de su constitución así como la totalidad de aportaciones de fondos efectuadas por los mismos.

ANEXO I Relación de accionistas de Ziloti

I. Estructura del accionariado directo e indirecto de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.



II. Accionariado de Ziloti Holding, S.A.

(Porcentajes de titularidad individuales redondeados a dos decimales)

Accionista	Participación directa en Ziloti	Participación total(directa e indirecta) en Uro
Banco Santander, S.A.	10,59%	24,00%
Atisha Holding S.àr.l.	25,53%	21,70%
Caixabank, S.A.	17,63%	14,98%
Phoenix Life Assurance Limited (parte de Phoenix Group Holdings PLC, sociedad cotizada en la bolsa de Londres, Reino Unido)	16,91%	14,38%
BNP Paribas S.A., Sucursal en España	10,37%	8,81%
Burlington Loan Management Limited (titularidad de Davidson Kempner, <i>hedge fund</i>)	9,28%	7,88%
Société Générale, Sucursal en España	3,70%	3,14%
Stichting Z+S Management (sociedad de inversión de los consejeros actuales de Uro)	2,12%	1,80%
RMF Financial Holdings S.àr.l. (titularidad de Redwood Capital, <i>hedge fund</i>)	1,04%	0,88%
Bayerische Landesbank, London Branch	0,96%	0,81%
Raiffeisen Bank International AG	0,61%	0,52%
Barclays Bank PLC	0,36%	0,31%
Société Générale, Immoel S.A.	0,31%	0,27%
IKB Deutsche Industriebank AG, Sucursal en España	0,24%	0,20%
Westdeutsche Immobilienbank AG	0,24%	0,20%
Caspian Luxembourg Company S.àr.l. (titularidad de Caspian Capital, <i>hedge fund</i>)	0,13%	0,11%
TOTAL	100%	100%

III. Accionariado de Atisha Holding S.àr.l.

(Porcentajes de titularidad individuales redondeados a dos decimales)

Socio	Participación directa en Atisha Holding	Participación indirecta en Uro	Observaciones
D. Marc Nicholas Jonas	28,35%	6,15%	Administrador de Sun Capital Partners Limited
Eldersfield Investments Ltd	9,55%	2,07%	Íntegramente titularidad de D. Marc Nicholas Jonas
Friends Provident International Limited	9,46%	2,05%	Bono vitalicio (" <i>life bond</i> ") asociado a un administrador de Sun Capital Partners Limited
Xercise2 Ltd	9,46%	2,05%	Titularidad de un Administrador de Sun Capital Partners Limited
Chestnut Investors Limited	8,92%	1,94%	Trust de la esposa de un antiguo administrador de Sun Capital Partners Limited
Wolvercote Investments Ltd	8,12%	1,76%	Trust asociado a un administrador de Sun Capital Partners Limited
The Matthew Charles Allen Discretionary Settlement 2 December 2013	7,30%	1,58%	Administrador de Sun Capital Partners Limited
D. Stephen Anthony Farrugia	5,62%	1,22%	Administrador de Sun Capital Partners Limited
Phoenix Life Assurance Limited	4,49%	0,97%	Parte de Phoenix Group Holdings PLC, sociedad cotizada en la bolsa de Londres, Reino Unido
Vanbrugh Unit Trust	2,08%	0,45%	Trust asociado a un administrador de Sun Capital Partners Limited
D. Edward Jonathan Cameron Hawkes	1,83%	0,40%	Administrador de Sun Capital Partners Limited
The Carrington Trust	1,71%	0,37%	Trust asociado a un fundador de TDR Capital*

Socio	Participación directa en Atisha Holding	Participación indirecta en Uro	Observaciones
Lantern House Trust	1,71%	0,37%	Trust asociado a un fundador de TDR Capital*
Pavane Investments S.A.	1,14%	0,25%	Íntegramente participada por D. Luis Iglesias Rodríguez-Viña, antiguo administrador de Uro
D. James Robert Le Breton Prideaux Mount	0,16%	0,03%	Empleado de Sun Capital Partners Limited
D. Tim David Woodcock	0,10%	0,02%	Antiguo empleado de Sun Capital Partners Limited
TOTAL	100%	21,70%	

* TDR Capital es una sociedad de *private equity* la cual, conjuntamente con los administradores de Sun Capital Partners Limited, era titular de la mayoría del capital social de Phoenix Group Holdings PLC antes de la salida de esta última a bolsa.

ANEXO II Relación y descripción de los inmuebles correspondientes a las 1.136 oficinas de atención al cliente de Banco Santander

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
1 Paseo Almería Nº 50	ALMERIA	ALMERIA	ANDALUCIA
2 Paseo Almería Nº 65	ALMERIA	ALMERIA	ANDALUCIA
3 Calle Manuel Salmerón - Local 2 Nº 114 Piso Bj	BERJA	ALMERIA	ANDALUCIA
4 Plaza San Sebastián Nº 2	ALMERIA	ALMERIA	ANDALUCIA
5 Calle Natalio Rivas Nº 77	ADRA	ALMERIA	ANDALUCIA
6 Calle Juan de Austria	HUERCAL DE ALMERIA	ALMERIA	ANDALUCIA
7 Calle Artes de Arcos Nº 8	ALMERIA	ALMERIA	ANDALUCIA
8 Plaza Arenal Nº 5	JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	ANDALUCIA
9 Avenida Primo de Rivera Nº 7	ALGECIRAS	CADIZ	ANDALUCIA
10 Calle Virgen de Los Milagros Nº 99	EL PUERTO DE SANTA MARIA	CADIZ	ANDALUCIA
11 Avenida Virgen Del Carmen Nº 9	ALGECIRAS	CADIZ	ANDALUCIA
12 Calle Churruca Nº 4	CADIZ	CADIZ	ANDALUCIA
13 Calle Real Nº 48	SAN FERNANDO	CADIZ	ANDALUCIA
14 Lugar Puerto Deportivo, Blq. E - Local Nº 2 Pta. E	SAN ROQUE	CADIZ	ANDALUCIA
15 Medina, 32	JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	ANDALUCIA
16 Calle Corredera En Catastro Nº 61 Nº 53	ARCOS DE LA FRONTERA	CADIZ	ANDALUCIA
17 Avenida Ana de Viya Nº 7	CADIZ	CADIZ	ANDALUCIA
18 Plaza Pío XII Nº 2	CHIPIONA	CADIZ	ANDALUCIA
19 Calle Santa María Soledad Nº 1	CADIZ	CADIZ	ANDALUCIA
20 Avenida Generalísimo Franco Nº 68	BARBATE DE FRANCO	CADIZ	ANDALUCIA
21 Avenida León de Carranza - Bloque 1	JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	ANDALUCIA
22 Avenida Cayetano del Toro Nº 29	CADIZ	CADIZ	ANDALUCIA
23 Parque Capuchinos Nº 1	JEREZ DE LA FRONTERA	CADIZ	ANDALUCIA
24 Calle Nuestra Sra. de La Palma Nº 4 Piso En	ALGECIRAS	CADIZ	ANDALUCIA
25 Avenida Ana de Viya Nº 54	CADIZ	CADIZ	ANDALUCIA
26 San Jerónimo, 20	BORNOS	CADIZ	ANDALUCIA
27 Calle General Lacy Nº 37	SAN ROQUE	CADIZ	ANDALUCIA
28 Avenida Cañada Nº 27	ALGECIRAS	CADIZ	ANDALUCIA
29 Calle San Jerónimo Nº 20 Piso At	BORNOS	CADIZ	ANDALUCIA
30 Calle Pablo Mayayo Nº 55 Piso -4 (garaje)	ALGECIRAS	CADIZ	ANDALUCIA
31 Plaza España Nº 5	CHICLANA DE LA FRONTERA	CADIZ	ANDALUCIA
32 Avenida Gran Capitán Nº 8	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
33 Plaza Costa del Sol	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
34 Calle Virgen del Perpetuo Socorro Nº 18	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
35 Calle Algarrobo Nº 3	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
36 Real, 14	POZOBLANCO	CORDOBA	ANDALUCIA
37 Calle Agua Nº 2	LUCENA	CORDOBA	ANDALUCIA
38 Calle Ancha C/V Castillejo Nº 2	PALMA DEL RIO	CORDOBA	ANDALUCIA
39 Plaza Andalucía -Constitución- Nº 1	PRIEGO DE CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
40 Calle Moralejo Nº 35	AGUILAR DE LA FRONTERA	CORDOBA	ANDALUCIA
41 Calle Barcelona Nº 24	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
42 Avenida Almogavares C/V López Amo Nº 54	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
43 Avenida Jose Solis Ruiz Nº 59	CABRA	CORDOBA	ANDALUCIA
44 Avenida La Torrecilla - Pol. Ind. La Torrecilla - Módulo 21 Nº 3	CORDOBA	CORDOBA	ANDALUCIA
45 Avenida Doctor Fleming Nº 5	BUJALANCE	CORDOBA	ANDALUCIA
46 Calle Agua Nº 2 Piso 0	LUCENA	CORDOBA	ANDALUCIA
47 Calle Gran Vía de Colón Nº 3	GRANADA	GRANADA	ANDALUCIA
48 Calle Doctor Oloriz Nº 2	GRANADA	GRANADA	ANDALUCIA
49 Avenida Constitución Nº 15	GRANADA	GRANADA	ANDALUCIA
50 Calle Trajano (4 Recibos Ibi En C/ Socrates,1) 5 Recibos Nº 1	GRANADA	GRANADA	ANDALUCIA
51 Paseo Del Altillo Nº 3	ALMUÑECAR	GRANADA	ANDALUCIA
52 Doctor Pérez Carrillo, 22	DURCAL	GRANADA	ANDALUCIA
53 Carrera de San Agustín, 15	LOJA	GRANADA	ANDALUCIA
54 Avenida Andalucía Nº 15	ATARFE	GRANADA	ANDALUCIA
55 Plaza Fontiveros	GRANADA	GRANADA	ANDALUCIA
56 Calle Concepción Nº 27	HUELVA	HUELVA	ANDALUCIA
57 Calle Plaza Nº 46	CARTAYA	HUELVA	ANDALUCIA
58 Plaza España Nº 14	LA PALMA DEL CONDADO	HUELVA	ANDALUCIA
59 Avenida Andalucía Portal 2 C/V. Fuentepiña	HUELVA	HUELVA	ANDALUCIA
60 Divino Salvador, 13	CORTEGANA	HUELVA	ANDALUCIA
61 Real de Arriba, 30	VALVERDE DEL CAMINO	HUELVA	ANDALUCIA
62 Calle Cerro Nº 1	ALMONTE	HUELVA	ANDALUCIA
63 Calle Trigueros Nº 2	SAN JUAN DEL PUERTO	HUELVA	ANDALUCIA
64 Plaza Constitución Nº 1	JAEN	JAEN	ANDALUCIA
65 Calle Arquitecto Berges Nº 6	JAEN	JAEN	ANDALUCIA
66 Calle Corredera de San Fernando Nº 28	UBEDA	JAEN	ANDALUCIA
67 Ollerías, 51	ANDUJAR	JAEN	ANDALUCIA
68 Calle Isaac Peral Nº 2	LINARES	JAEN	ANDALUCIA
69 Avenida Gran Avenida C/V C/ Los Francos, 13 (Av. Andalucía) Nº 2	LINARES	JAEN	ANDALUCIA
70 Plaza Ayuntamiento Nº 2	LA CAROLINA	JAEN	ANDALUCIA
71 Calle Vera Cruz Nº 2	ALCALA LA REAL	JAEN	ANDALUCIA
72 Plaza General Castaños Nº 6	BAILEN	JAEN	ANDALUCIA
73 Plaza Fuentenueva 8 (Carrera Nº 1) Nº 30	MARTOS	JAEN	ANDALUCIA
74 Ramón Y Cajal, 13	HUELMA	JAEN	ANDALUCIA
75 Avenida Ramón Y Cajal O Cl. Alameda 5 Edif Salduba Nº 12	MARBELLA	MALAGA	ANDALUCIA
76 Avenida Ricardo Soriano Nº 33	MARBELLA	MALAGA	ANDALUCIA
77 Calle Infante Don Fernando Nº 79	ANTEQUERA	MALAGA	ANDALUCIA
78 Luis Braille, 34	SAN PEDRO ALCANTARA	MALAGA	ANDALUCIA
79 Alameda Colón Esq Linaje 1 Nº 6	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
80 Avenida España Nº 96	ESTEPONA	MALAGA	ANDALUCIA
81 Calle Muelle Ribera, Blq. 0 Local Ur Andal P Banus 04 Y 03 Nº 3	MARBELLA	MALAGA	ANDALUCIA
82 Carretera Cádiz. Km. 229 (Antonio Machado, 18)	BENALMADENA	MALAGA	ANDALUCIA
83 Avenida Palma de Mallorca Nº 17	TORREMOLINOS	MALAGA	ANDALUCIA
84 Calle Cuarteles Nº 35	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
85 Calle Martínez Maldonado C/V. Eugenio Gross, 2 Nº 44	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
86 Calle Alfonso XII - Edif. Torre S. Francisco C/ Ruiz Vertedor - Edif. Andalu Nº 4	FUENGIROLA	MALAGA	ANDALUCIA
87 Calle Canalejas Nº 35	VELEZ-MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
88 Plaza La Cala de Mijas - Bulevar de La Cala - Local B-28 Piso Bj	MIJAS	MALAGA	ANDALUCIA
89 Plaza Cruz Del Humilladero Nº 5	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
90 Calle Boulevard Louis Pasteur - Valitea Cjto. Residencial - Teatino Nº 9	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
91 Avenida Carlos Haya Nº 74	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
92 Avenida Juan Sebastián Elcano Nº 32	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
93 Calle Victoria Nº 85	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
94 Plaza Paco Cantos Nº 1	MARBELLA	MALAGA	ANDALUCIA
95 Urbanización Calipso - C.Cial. Valdepinos	CALAHONDA	MALAGA	ANDALUCIA
96 Avenida Velázquez (Carretera de Cádiz) Nº 49	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
97 Calle Comares Nº 2	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
98 Cristo de La Epidemia, 65	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
99 Calle Ayala Nº 58	MALAGA	MALAGA	ANDALUCIA
100 Avenida San Francisco Javier Nº 4	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
101 Calle Virgen de Luján Nº 45	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
102 Calle Feria Nº 63	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
103 Calle Imagen Nº 6	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
104 Calle Menéndez Pelayo Nº 7	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
105 Calle San Jacinto Nº 80	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
106 Avenida Kansas City Nº 44	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
107 Calle Febo / Comunidad Ignacio Villalonga (Locales, 4, 5, 6) Nº 25	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
108 Calle Marqués de Paradas Nº 26	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
109 Plaza Gran Plaza Nº 12	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
110 Calle María Auxiliadora Nº 20	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
111 Calle Asunción C/V Virgen de La Regla, 12 Nº 24	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
112 Plaza España Nº 29	ECUJA	SEVILLA	ANDALUCIA
113 Calle Morenillas Nº 1	DOS HERMANAS	SEVILLA	ANDALUCIA
114 Avenida José Maréa Martínez Sánchez Arjona Nº 41	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
115 Cervantes, 93	CORIA DEL RIO	SEVILLA	ANDALUCIA
116 Calle Borbollina Nº 13	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
117 Avenida Palomares Nº 2	SAN JUAN DE AZNALFARACHE	SEVILLA	ANDALUCIA
118 Calle Amador de Los Ríos Nº 48	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
119 Plaza Altozano Nº 32	UTRERA	SEVILLA	ANDALUCIA
120 Avenida Molini Nº 5	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
121 Pozo Nuevo, 27	MORON DE LA FRONTERA	SEVILLA	ANDALUCIA
122 Avenida Pino Montano Nº 22	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
123 Calle Blanca Paloma Nº 1	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
124 Calle Doctor Marañón	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
125 Calle Puerto Del Escudo Nº 32	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
126 Paseo Estatuto Nº 55	CARMONA	SEVILLA	ANDALUCIA
127 Avenida Pirralos Nº 59	DOS HERMANAS	SEVILLA	ANDALUCIA
128 Avenida Del Deporte - Poligono Aeropuerto Nº 3	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
129 Calle Carrera Nº 18	OSUNA	SEVILLA	ANDALUCIA
130 José Montoto y González de La Hoyuela, 36	LORA DEL RIO	SEVILLA	ANDALUCIA
131 Calle Héroes de Toledo (Edificio Toledo) - Av. Hytasa Nº 3	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
132 Calle Sor Francisca Dorotea	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
133 Calle Navarra Nº 16	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
134 Calle Ramón Y Cajal C/V. Villegas Y Marmolejo, 1 Nº 13	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
135 Alcalde Manuel Marín, 1	CAMAS	SEVILLA	ANDALUCIA
136 Real, 45	EL VISO DEL ALCOR	SEVILLA	ANDALUCIA
137 Calle Nueva (Madrid, 1) Nº 19	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
138 San Sebastián, 12	MARCHENA	SEVILLA	ANDALUCIA
139 Carretera La Isla Primera Fase Número "Cs-4" Edificio 1-Norte Locales 3 Y 4	DOS HERMANAS	SEVILLA	ANDALUCIA
140 Calle Guadalajara Nº 88	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
141 Llana, 23	CAZALLA DE LA SIERRA	SEVILLA	ANDALUCIA
142 Larga, 36	PARADAS	SEVILLA	ANDALUCIA
143 Calle Bami C/V Marqués Luca de Tena, 24 Nº 2	SEVILLA	SEVILLA	ANDALUCIA
144 Calle Juan Marín Vargas Nº 18	LAS CABEZAS DE SAN JUAN	SEVILLA	ANDALUCIA
145 Andalucía, 28	EL CORONIL	SEVILLA	ANDALUCIA
146 Calle Cardenal Bueno Monreal Nº 8	VILLAFRANCO DEL GUADALQUIVIR	SEVILLA	ANDALUCIA
147 Mayor, 1	JACA	HUESCA	ARAGON
148 Plaza Mayor O Ci Juan de Lanuza 2 Nº 2	MONZON	HUESCA	ARAGON
149 General Ricardos, 4	BARBASTRO	HUESCA	ARAGON
150 Calle Serrablo Nº 94	SABINANIGO	HUESCA	ARAGON
151 Plaza Constitución Nº 23	SARINENA	HUESCA	ARAGON
152 Plaza Carlos Castell Nº 15	TERUEL	TERUEL	ARAGON
153 Plaza España Nº 4	ALCAÑIZ	TERUEL	ARAGON
154 Mayor, 10	ALBALATE DEL ARZOBISPO	TERUEL	ARAGON
155 Mayor, 3	ALBARRACIN	TERUEL	ARAGON
156 Calle Hispano América Nº 10	MORA DE RUBIELOS	TERUEL	ARAGON
157 San Blas, 2	HUAR	TERUEL	ARAGON
158 Aragón, 16	MONTALBAN	TERUEL	ARAGON
159 San Pascual, 8	SANTA EULALIA	TERUEL	ARAGON
160 Real, 122	CAMINREAL	TERUEL	ARAGON
161 Calle Real Nº 122	CAMINREAL	TERUEL	ARAGON
162 Calle Coso C/V Verónica, 10 Nº 59	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
163 Coso, 102	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
164 Paseo Sagasta Nº 29	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
165 Calle León XIII Esq Av Cesáreo Alierta 2 Nº 1	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
166 Avenida Madrid Cv Ci Unceta 2 Nº 129	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
167 Calle Madre Vedruna Nº 14	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
168 Paseo Fernando El Católico Nº 24	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
169 Avenida Madrid Nº 191	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
170 Calle Emperador Carlos V Nº 1	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
171 Avenida Cataluña Nº 96	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
172 Paseo Cortés de Aragón Nº 3	CALATAYUD	ZARAGOZA	ARAGON
173 Paseo Fernando El Católico Nº 37	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
174 Calle Gran Vía Nº 46	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
175 Calle Sobrarbe Nº 59	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
176 Avenida San José C/V Reina Fabiola Nº 2	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
177 Calle Dieciocho de Julio O Paseo de La Estación Nº 35	VILLANUEVA DE GALLEGO	ZARAGOZA	ARAGON
178 Paseo Muro Nº 34	EJEA DE LOS CABALLEROS	ZARAGOZA	ARAGON
179 Zaragoza, 19	TAUSTE	ZARAGOZA	ARAGON
180 Calle Rodrigo Rebolledo Nº 36	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
181 Calle Alicante O Ci Fray Julian Garces 4 Nº 1	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
182 Carretera Logroño Nº 40	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
183 Calle Mayor, Antes Ci Jose Antonio Nº 103	CARINENA	ZARAGOZA	ARAGON
184 Plaza España Nº 5	CASPE	ZARAGOZA	ARAGON
185 Calle Santander (Ávila, 28 - Inmueble 112967) Nº 29	ZARAGOZA	ZARAGOZA	ARAGON
186 Calle Joaquín Costa Cv Ci Mayor 40 Nº 7	BORJA	ZARAGOZA	ARAGON
187 Plaza San Miguel Nº 2	GUION	ASTURIAS	ASTURIAS
188 Calle Moros O Ci Florencio Rodríguez 1 Nº 1	GUION	ASTURIAS	ASTURIAS
189 Avenida Galicia Nº 8	OVIEDO	ASTURIAS	ASTURIAS
190 Calle Asturias Nº 2	GUION	ASTURIAS	ASTURIAS
191 Avenida de La Costa, (Antes General Mola,2) Nº 52	GUION	ASTURIAS	ASTURIAS
192 Plaza Gesta Nº 4	OVIEDO	ASTURIAS	ASTURIAS
193 Plaza Pelayo	OVIEDO	ASTURIAS	ASTURIAS
194 Calle Nemesio Sobrino (San Pedro, 2) Nº 24	LLANES	ASTURIAS	ASTURIAS
195 Avenida Constitución Nº 19	GUION	ASTURIAS	ASTURIAS
196 Calle Aguado Nº 26	GUION	ASTURIAS	ASTURIAS
197 Calle Balbín Busto Nº 20	VILLAVICIOSA	ASTURIAS	ASTURIAS
198 Calle Carracido Nº 4	SAMA DE LANGREO	ASTURIAS	ASTURIAS
199 Calle Emilio Larias Nº 1	CANGAS DE ONIS	ASTURIAS	ASTURIAS
200 Calle Conde Del Real Agrado Y Cijón, 2 Nº 10	LUANCO	ASTURIAS	ASTURIAS

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
201 Avenida Colón C/V Valentín Masip, 2 Nº 3	OVIEDO	ASTURIAS	ASTURIAS
202 Avenida Pumarín Nº 7	OVIEDO	ASTURIAS	ASTURIAS
203 Calle Corín Tellado Nº 18	GUON	ASTURIAS	ASTURIAS
204 Calle Valentín Masip Nº 32	OVIEDO	ASTURIAS	ASTURIAS
205 Calle Roncal Nº 27	GUON	ASTURIAS	ASTURIAS
206 Avenida Oviedo Nº 33	EL BERRON	ASTURIAS	ASTURIAS
207 Calle Brasil (Barrio La Calzada) Nº 20	GUON	ASTURIAS	ASTURIAS
208 Calle Río Pigueña Nº 12	BELMONTE DE MIRANDA	ASTURIAS	ASTURIAS
209 Uria, 39	CANGAS DE NARCEA	ASTURIAS	ASTURIAS
210 Avenida Esynes Nº 11	PIEDRABLANCA	ASTURIAS	ASTURIAS
211 Avenida Juan March Ordinas Nº 6	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
212 Paseo De'S Born Nº 17	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
213 Plaza Constitución Nº 21	SOLLER	BALEARES	BALEARES
214 Avenida Bartomeu Roselló Nº 30	IBIZA/EMSSA	BALEARES	BALEARES
215 Calle Sindicato Nº 6	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
216 Calle San Miguel Nº 51	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
217 Calle Marqués de La Cenia Nº 44	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
218 Calle Capitán Negrete Nº 5	CIUTADELLA DE MENORCA	BALEARES	BALEARES
219 Calle Gran Vía Asima (Polig. Ind. Son Castell) Nº 2	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
220 Paseo Marítimo	SANT ANTONI DE PORTMANY	BALEARES	BALEARES
221 Carretera de Valldemosa 25A-25B C/V Juan de Austria Nº 25	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
222 Juan XXIII, 10	POLLENÇA	BALEARES	BALEARES
223 Plaza Carlos V Nº 3	ALCUDIA	BALEARES	BALEARES
224 Calle General Riera Nº 52	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
225 Avenida Joan Miró Nº 301	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
226 Calle Paguera Nº 47	PEGUERA	BALEARES	BALEARES
227 Sant Martí, 4	MURO	BALEARES	BALEARES
228 Singladura, 7	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
229 Ramón de Moncada - Local 1, 27	SANTA PONSA	BALEARES	BALEARES
230 Calle Mar Nº 29	MANACOR	BALEARES	BALEARES
231 Calle Eivissa Nº 2	SANT JOAN DE LABRITJA	BALEARES	BALEARES
232 Calle Cardenal Rossell Nº 90	PALMA DE MALLORCA	BALEARES	BALEARES
233 Calle San Jaime Nº 38	SANTA EULALIA DEL RIO	BALEARES	BALEARES
234 Calle Sol / Esq. Ca S'Here, 1 - Son Servera Nº 15	CALA MILLOR	BALEARES	BALEARES
235 Mayor, 6	CAMPOS	BALEARES	BALEARES
236 Tavemes, 4	SINEU	BALEARES	BALEARES
237 Calle José Franchy y Roca Nº 4	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
238 Calle Mayor de Triana Nº 102	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
239 Médico Estévez, 20	SANTA MARIA DE GUIA DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
240 Plaza España O Av. José Mesa y López 52 Nº 3	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
241 Calle León Y Castillo Nº 17	ARRECIFE	LAS PALMAS	CANARIAS
242 Avenida de España O Estados Unidos 54	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	CANARIAS
243 Calle León y Castillo Nº 22	ARRECIFE	LAS PALMAS	CANARIAS
244 Calle Francisco Gourie Nº 15	ARUCAS	LAS PALMAS	CANARIAS
245 Avenida Constitución Nº 39	TELDE	LAS PALMAS	CANARIAS
246 Calle 1º de Mayo (Antes General Franco) Nº 31	PUERTO DEL ROSARIO	LAS PALMAS	CANARIAS
247 Calle Juan Rejón - Puerto de La Luz - Nº 5	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
248 Avenida Escaleritas Nº 68	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
249 Calle Luis Doreste Silva Nº 52	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
250 Avenida Tirajana Nº 27	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	CANARIAS
251 Calle Pelota C/V Mendizabal Nº 10 Nº 9	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
252 Avenida Tomas Roca Bosch	MOGAN	LAS PALMAS	CANARIAS
253 Avenida Maritima Playas Nº 35	PUERTO DEL CARMEN	LAS PALMAS	CANARIAS
254 Calle Doctor Waksman Nº 11	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
255 Calle Marruecos -Edificio Koka- O Ci Tenerife 17	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	CANARIAS
256 Calle Carlos M. Blandy (Obispo Romo, 14-Local 12- Escaleritas) Nº 50	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
257 Calle Guayasent - Edificio Farnedi INº 4	TELDE	LAS PALMAS	CANARIAS
258 Poligono Centro Comercial San Agustín - Local 320-321	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	CANARIAS
259 Paseo Tomas Morales Nº 83	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
260 Avenida Italia O San Cristobal de La Laguna 7 Nº 18	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	CANARIAS
261 Alameda de Jandia O Ci Nuestra Sra Del Carmen 6	PAJARA	LAS PALMAS	CANARIAS
262 Avenida Tirajana Nº 7	SAN BARTOLOME DE TIRAJANA	LAS PALMAS	CANARIAS
263 Calle Doctor Juan Domínguez Perez (El Sebada) Nº 19	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	LAS PALMAS	CANARIAS
264 Lugar Centro Comercial Sotavento O Cl. L.T.U. Nº. 1 Nº 12	PAJARA	LAS PALMAS	CANARIAS
265 Calle Centro Comercial Punta Limones O Ci Montaña Roja 20	YAIZA	LAS PALMAS	CANARIAS
266 Edificio Las Cucharas "C" - Urbanización Costa Tegui	COSTA TEGUISE	LAS PALMAS	CANARIAS
267 Calle San Francisco /Pza. Candelaria/ C. Castillo/ Nº 1	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
268 Calle O'Daly Nº 15	SANTA CRUZ DE LA PALMA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
269 Calle Robayna Nº 6	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
270 Calle Herradores Nº 47	LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
271 Avenida Palmeras - Santiago Puig-	PLAYA DE LAS AMERICAS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
272 Avenida Almirante Díaz Pimentia Nº 4	LOS LLANOS DE ARIDANE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
273 Calle Méndez Núñez Esq. San Antonio, 55 Nº 39	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
274 Rambla Pulido Nº 85	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
275 General Franco, 34	PLAYA DE LOS CRISTIANOS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
276 Calle Eric Lionel Fox Nº 3	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
277 Calle Alvarez Abreu C/V O'Daly Nº 46 Piso 1 Pta. A	SANTA CRUZ DE LA PALMA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
278 Carretera Cuesta Taco Nº 19	LA LAGUNA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
279 Calle Real O Ci Del Medio 7 Nº 7	SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
280 Urbanización San Eugenio	PLAYA DE LAS AMERICAS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
281 Avenida Venezuela C/V C/ Desiree Duger Nº 2	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
282 Calle Obispo Pérez Cáceres Nº 26	GUIMAR	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
283 Calle Venezuela Nº 4 Pta. 2	PUERTO DE LA CRUZ	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
284 Calle Litoral (Arenas de Troya), Centro Comercial Palm Beach	PLAYA DE LAS AMERICAS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
285 Calle La Arena Nº 2	LAS GALLETTAS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
286 Calle Prolongación Doctor González	LOS REALEJOS	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
287 Ayuntamiento, 8	GUIA DE ISORA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
288 Calle Evaristo Gómez González - Local 4	GRANADILLA DE ABONA	SANTA CRUZ DE TENERIFE	CANARIAS
289 Calle José María de Pereda Nº 23	TORRELAVEGA	CANTABRIA	CANTABRIA
290 Calle Menéndez Pelayo - Casa "Solaruco" Nº 96	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
291 Paseo Floranes Nº 48	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
292 Calle Castilla, 1	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
293 Calle Menéndez Pelayo Nº 5	LAREDO	CANTABRIA	CANTABRIA
294 Calle Serna Occina C/V Plaza de la República Nº 2	SANTOÑA	CANTABRIA	CANTABRIA
295 Calle Jesús de Monasterio C/V Rubio, 3 Nº 4	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
296 Plaza Del Sol Nº 13	SOLARES	CANTABRIA	CANTABRIA
297 Calle San José Nº 27	EL ASTILLERO	CANTABRIA	CANTABRIA
298 Avenida Concordia Nº 7	MALIAÑO	CANTABRIA	CANTABRIA
299 Calle Hernán Cortés C/V Peña Herbosa,18 Nº 61	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
300 Carretera Torrelavega (Ayuntamiento de Sta. María de Cayón) Nº 6	SARON	CANTABRIA	CANTABRIA

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
301 Calle Mayor Nº 23	REINOSA	CANTABRIA	CANTABRIA
302 Calle Los Acebedos Nº 10	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
303 Calle Alday - C.C. Valle Real	MALIAÑO	CANTABRIA	CANTABRIA
304 Plaza Duque de La Victoria C/V. General Mola Nº 1	RAMALES DE LA VICTORIA	CANTABRIA	CANTABRIA
305 Plaza Ibáñez Nº 1	COMILLAS	CANTABRIA	CANTABRIA
306 Calle Doctor Encinas Nº 11	POTES	CANTABRIA	CANTABRIA
307 Urbanización Las Escabadas	ISLA	CANTABRIA	CANTABRIA
308 Calle Javier Irastorza O Cl. Puente San Miguel Nº 88	PUENTE SAN MIGUEL	CANTABRIA	CANTABRIA
309 Puente de Carlos III, 6	REINOSA	CANTABRIA	CANTABRIA
310 Avenida Valdecilla Nº 23 Pta. A	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
311 Paseo Pérez Galdós Nº 3	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
312 Calle La Iglesia	AJO	CANTABRIA	CANTABRIA
313 Calle Primero de Mayo - Barrio de San Martín - Peñacastillo Nº 2	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
314 Calle La Iglesia - El Plal	POLANCO	CANTABRIA	CANTABRIA
315 Paseo General Dávila - Sltio de Las Peñucas Barrio Pronillo Nº 324	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
316 Calle Solvay Nº 45	TORRELAVEGA	CANTABRIA	CANTABRIA
317 Avenida José Antonio Ahora Bo Villacarriedo 115 Nº 2	VILLACARRIEDO	CANTABRIA	CANTABRIA
318 Calle San Fernando	SANTA CRUZ DE BEZANA	CANTABRIA	CANTABRIA
319 Avenida Generalísimo Nº 23	ALCEDA - ONTANEDA	CANTABRIA	CANTABRIA
320 Calle Luis Valle González	GURIEZO	CANTABRIA	CANTABRIA
321 Urbanización Santa Ana II Fase Nº 2	ENTRAMBASAGUAS	CANTABRIA	CANTABRIA
322 Calle San Juan Nº 59	VILLANUEVA (VILLAESCUSA)	CANTABRIA	CANTABRIA
323 Barrio Residencia La Ermita	CICERO	CANTABRIA	CANTABRIA
324 Calle Vista Alegre Nº 5	SANTANDER	CANTABRIA	CANTABRIA
325 Barrio de La Iglesia Nº 226	GALIZANO	CANTABRIA	CANTABRIA
326 Calle Marqués de Molins Nº 2	ALBACETE	ALBACETE	CASTILLA LA MANCHA
327 Calle Ratsal Nº 32	HELLIN	ALBACETE	CASTILLA LA MANCHA
328 Mendizábal, 3	ALMANSA	ALBACETE	CASTILLA LA MANCHA
329 Arco Zapata, 3	VILLARROBLEDO	ALBACETE	CASTILLA LA MANCHA
330 Real, 67	LA GINETA	ALBACETE	CASTILLA LA MANCHA
331 Calle Alarcos Nº 4	CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
332 Paseo San Gregorio Nº 25	PUERTOLLANO	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
333 Calle Seis de Junio Nº 42	VALDEPEÑAS	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
334 Calle Emilio Castelar O Miguel Barroso Nº 2 Nº 26	ALCAZAR DE SAN JUAN	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
335 Calle Castillo (Virgen de Criptana Nº 26) Nº 1	CAMPO DE CRIPTANA	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
336 Mayor de Carnicerías, 1	ALMAGRO	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
337 Concepción, 1	VILLARRUBIA DE LOS OJOS	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
338 Plaza Evaristo Martín Freire Nº 5	PIEDRABUENA	CIUDAD REAL	CASTILLA LA MANCHA
339 Calle Sanchez Vera C/V Colón, 40 Nº 5	CUENCA	CUENCA	CASTILLA LA MANCHA
340 Calle Miguel de Cervantes Nº 8	TARANCON	CUENCA	CASTILLA LA MANCHA
341 Calle Mayor Nº 6	MOTA DEL CUERVO	CUENCA	CASTILLA LA MANCHA
342 Mayor, 40	SISANTE	CUENCA	CASTILLA LA MANCHA
343 Plaza Santo Domingo Nº 3	GUADALAJARA	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
344 Paseo Doctor Fernández Iparaguirre Nº 19	GUADALAJARA	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
345 Calle Calvo Sotelo (En Recibos Ibi Humilladero) Cambio Hace Años Nº 9	SIGUENZA	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
346 Paseo Adarves Nº 16	MOLINA DE ARAGON	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
347 Calle Mayor (Pelotas) Nº 3	MONDEJAR	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
348 Calle Ángel Menéndez O Av de Torrelaguna Nº 17	AZUQUECA DE HENARES	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
349 Avenida Constitución Nº 6	BRIHUEGA	GUADALAJARA	CASTILLA LA MANCHA
350 Calle San Francisco Nº 45	TALAVERA DE LA REINA	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
351 Avenida Toledo Nº 33	TALAVERA DE LA REINA	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
352 Calle Comercio (Nueva 9) Nº 47	TOLEDO	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
353 Plaza San Agustín Nº 2	TOLEDO	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
354 Calle Ecuador Nº 2	TOLEDO	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
355 Plaza Cristo Nº 24	TORRIJOS	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
356 Calle Duque de Ahumada Nº 4	TOLEDO	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
357 Calle Pósito Nº 3	GALVEZ	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
358 Calle José Antonio Nº 13	FUENSALIDA	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
359 Avenida Generalísimo Nº 2	OCAÑA	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
360 Calle Concepción Nº 2	QUINTANAR DE LA ORDEN	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
361 Plaza de España Nº 6	SANTA CRUZ DEL RETAMAR	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
362 Calle Cristo Nº 11	VILLARRUBIA DE SANTIAGO	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
363 Calle Cuesta Del Águila Nº 11	TOLEDO	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
364 Calle General Mola Nº 4	POLAN	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
365 Plaza España Nº 6	VILLACAÑAS	TOLEDO	CASTILLA LA MANCHA
366 Calle Triste Condesa Nº 6	ARENAS DE SAN PEDRO	AVILA	CASTILLA Y LEON
367 Calle Caldereros Nº 6	AREVALO	AVILA	CASTILLA Y LEON
368 Calle Mayor Nº 17	EL BARCO DE AVILA	AVILA	CASTILLA Y LEON
369 Paseo Espolón Nº 12	BURGOS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
370 Plaza Arco Isilla Nº 7	ARANDA DE DUERO	BURGOS	CASTILLA Y LEON
371 Calle Dos de Mayo Nº 2	MIRANDA DE EBRO	BURGOS	CASTILLA Y LEON
372 Vitoria, 29	BURGOS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
373 Calle Estación Nº 58	MIRANDA DE EBRO	BURGOS	CASTILLA Y LEON
374 Calle Vitoria Nº 141	BURGOS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
375 Calle San Juan de Ortega Nº 22	BURGOS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
376 Calle Clunia/ Alfonso X El Sabio Nº 6	BURGOS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
377 Plaza Sancho García Nº 32	ESPINOSA DE LOS MONTEROS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
378 Calle Calzadas Nº 10	BURGOS	BURGOS	CASTILLA Y LEON
379 Calle San Roque Nº 2	SALAS DE LOS INFANTES	BURGOS	CASTILLA Y LEON
380 Plaza Mayor de Santamaría	ROA	BURGOS	CASTILLA Y LEON
381 Calle Ordoño II Nº 15	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
382 Calle General Gómez Núñez / Plaza Julio Lazurtegui Nº 2	PONFERRADA	LEON	CASTILLA Y LEON
383 Plaza Inmaculada (Antes Calvo Sotelo) C/V Ramiro Balbuena, 16 Nº 7	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
384 Plaza Espolón C/V Carreras O Crta. Los Cubos Nº 1	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
385 Calle El Hayedo C/V Universidad Nº 1	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
386 Avenida Vía de la Plata Nº 2	LA BAÑEZA	LEON	CASTILLA Y LEON
387 Plaza Obispo Alcolea Nº 10	ASTORGA	LEON	CASTILLA Y LEON
388 Calle Mariano Andrés Nº 79	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
389 Avenida Alcalde Miguel Castaño Nº 42	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
390 Avenida José María Fernández Nº 42	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
391 Calle Pozo C/V Platerías, 9 Nº 1	LEON	LEON	CASTILLA Y LEON
392 Avenida Párroco Pablo Díez - San Andrés de Rabanedo Nº 231	TROBAJO DEL CAMINO	LEON	CASTILLA Y LEON
393 Avenida de La Constitución Nº 59	SAHAGUN	LEON	CASTILLA Y LEON
394 Los Pueblos, 0	RIAÑO	LEON	CASTILLA Y LEON
395 Calle Mayor Nº 19	PALENCIA	PALENCIA	CASTILLA Y LEON
396 Calle General Franco Nº 13	ALAR DEL REY	PALENCIA	CASTILLA Y LEON
397 Calle General Mola Nº 2	CERVERA DE PISUERGA	PALENCIA	CASTILLA Y LEON
398 Calle Conde de Garay Nº 3	SALDAÑA	PALENCIA	CASTILLA Y LEON
399 Calle Primero de Junio Nº 46	VENTA DE BAÑOS	PALENCIA	CASTILLA Y LEON
400 Plaza Primer Marqués de Santillana Nº 10	CARRION DE LOS CONDES	PALENCIA	CASTILLA Y LEON

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
401 Calle Alfonso XIII Nº 2	OSORNO LA MAYOR	PALENCIA	CASTILLA Y LEÓN
402 Victorio Macho, 2	BARRUELO DE SANTULLAN	PALENCIA	CASTILLA Y LEÓN
403 Calle Zamora Nº 6	SALAMANCA	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
404 Calle Toro Nº 33	SALAMANCA	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
405 Paseo Carmelitas Nº 58	SALAMANCA	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
406 Avenida Federico Anaya Nº 18	SALAMANCA	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
407 Plaza San Antonio Nº 5	SALAMANCA	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
408 Paseo Estación Nº 2	SALAMANCA	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
409 Plaza España Nº 9	PEÑARANDA DE BRACAMONTE	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
410 Calle Puerta de Ávila Nº 18	BEJAR	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
411 De Madrid, 70	SANTA MARTA DE TORMES	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
412 Larga, 78	TAMAMES	SALAMANCA	CASTILLA Y LEÓN
413 Avenida Fernández Ladreda Nº 12	SEGOVIA	SEGOVIA	CASTILLA Y LEÓN
414 Segovia, 8	CARBONERO EL MAYOR	SEGOVIA	CASTILLA Y LEÓN
415 Calle El Collado Nº 56	SORIA	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
416 Paseo Espolon Nº 22 Piso 0	SORIA	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
417 Calle General Martínez Nº 6	ALMAZAN	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
418 Calle Urbano Martínez Nº 11	BERLANGA DE DUERO	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
419 Avenida Valladolid Nº 82	SAN ESTEBAN DE GORMAZ	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
420 San Pedro, 2	SAN LEONARDO DE YAGUE	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
421 Calle Dehesa Serena/ Plaza Cinco Villas	SORIA	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
422 Plaza Mayor Del Barrio de La Estación	MEDINACELI	SORIA	CASTILLA Y LEÓN
423 Avenida Menéndez Pelayo Nº 1	VALLADOLID	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
424 Mantería, 4	VALLADOLID	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
425 Plaza Cruz Verde Nº 6	VALLADOLID	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
426 Calle Constitución Nº 8	VALLADOLID	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
427 Avenida Segovia Nº 18	VALLADOLID	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
428 Calle Huelgas C/V San Juan Nº 1	VALLADOLID	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
429 Calle Lazaro Alonso C/ V Pablo Iglesias, 1 (Antes García Ganges) Nº 38	MEDINA DE RIOSECO	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
430 Carretera de Segovia C/V C/ Empredada Nº 41	PORTILLO	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
431 Plaza España Nº 23 Piso 1	MEDINA DEL CAMPO	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
432 Calle Derecha Nº 37	MAYORGA	VALLADOLID	CASTILLA Y LEÓN
433 Plaza Fernández Duró (Brasa) Nº 2	ZAMORA	ZAMORA	CASTILLA Y LEÓN
434 Plaza Calvo Sotelo - Pza. Santa María C/V Plaza de La Madera Nº 1	BENAVENTE	ZAMORA	CASTILLA Y LEÓN
435 Calle General Mola Nº 40	BENAVENTE	ZAMORA	CASTILLA Y LEÓN
436 Calle Corredera C/V C/ Cantar Del Arriero, 1 Nº 28	TORO	ZAMORA	CASTILLA Y LEÓN
437 Calle Rambla Nº 95	SABADELL	BARCELONA	CATALUÑA
438 Plaza Santa Ana Nº 8	MATARO	BARCELONA	CATALUÑA
439 Calle Doctor Martí Julia (Antes General Sanjurjo) Nº 19	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
440 Avenida Diagonal Nº 550	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
441 Ronda San Pedro Nº 29	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
442 Rambla Santa Mónica Nº 6	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
443 Paseo Pere Ii Nº 14	MANRESA	BARCELONA	CATALUÑA
444 Plaza Cotxes Nº 7	VILANOVA I LA GELTRU	BARCELONA	CATALUÑA
445 Jesús, 13	SITGES	BARCELONA	CATALUÑA
446 Rambla Cataluña Nº 53	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
447 Gran de Gracia, 75	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
448 Calle Borne (Nou,47) Nº 36	MANRESA	BARCELONA	CATALUÑA
449 Calle Gran Via Corts Catalanes Nº 535	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
450 Calle Francesc Leyret C/V Temple, 22 Nº 125	BADALONA	BARCELONA	CATALUÑA
451 Calle Urgel Nº 257	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
452 Calle Gran Via Corts Catalanes Nº 737	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
453 Calle Enric Prat de La Riba Nº 155	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
454 Calle Muntaner Nº 105	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
455 Calle Barón de Maida Nº 11	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
456 Calle Rosendo Arus Nº 39	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
457 Avenida Martí Pujol Nº 150	BADALONA	BARCELONA	CATALUÑA
458 Calle Bori y Fontesta Nº 6	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
459 Calle Balmes O Ci Alfonso XII Nº 291	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
460 Plaza Palau Nº 10	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
461 Rambla San Isidro C/V Sant Magí, 2 Nº 1	IGUALADA	BARCELONA	CATALUÑA
462 Calle Sant Pere Nº 52	CALELLA	BARCELONA	CATALUÑA
463 Avenida Josep Tarradellas Nº 155	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
464 Calle Brasil Nº 7	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
465 Carretera Esplugues C/V La Miranda, 2 Nº 70	CORNELLÀ DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
466 Paseo Zona Franca (Foneria) Nº 183	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
467 Calle Felipe II Nº 72	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
468 Calle Mallorca Nº 268	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
469 Plaza Perpinyà Nº 23	GRANOLLERS	BARCELONA	CATALUÑA
470 Paseo Bonanova Nº 108	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
471 Calle Marqués de Sentmenat (En Ibi Numancia Nº 77) Nº 44	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
472 Calle Muntaner Nº 533	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
473 Calle Via Augusta /Santalo Nº 182	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
474 Carmen, 69	MALGRAT DE MAR	BARCELONA	CATALUÑA
475 Plaza Tetuán Nº 6	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
476 Avenida Madrid Nº 203	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
477 Calle Capitán Arenas Nº 22	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
478 Calle Nazaret Y Enric Morera -Edificio La Nova Gran Via	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
479 Calle Napoles Nº 216	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
480 Paseo Maragall Nº 362	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
481 Calle Gran de Sant Andreu C/V Borriana Nº 92	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
482 Avenida Meridiana O Ci Garcilaso 64 Nº 287	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
483 Garcilaso, 236	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
484 Plaza Lesseps Nº 4	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
485 Calle Valencia Nº 487	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
486 Calle Calvet C/V Reina Victoria, 6 Nº 81	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
487 Avenida Madrid Nº 201	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
488 Calle Corcega Nº 429	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
489 Calle España Nº 8	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
490 Calle Via Augusta Nº 28	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
491 Riera Bisbe Pol, 17	ARENYS DE MAR	BARCELONA	CATALUÑA
492 Calle Pau Claris Nº 165 (PLAZAS GARAJE)	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
493 Plaza Adriano (Muntaner, 461) Nº 8	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
494 Calle Sants Nº 395	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
495 Calle Gran de Sant Andreu Nº 288	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
496 Calle Caspe O Ci Girona 30 Nº 70	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
497 Calle Pi I Margall Nº 54	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
498 Paseo Valldaura Nº 227	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
499 Calle Banyes Cv Ci de Caselles 1 Nº 43	LA GARRIGA	BARCELONA	CATALUÑA
500 Ganduxer, 111	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
501 Avenida Masnou Nº 33	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
502 Calle Santa Eulalia Nº 228	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
503 Paseo Manuel Girona Nº 12	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
504 Avenida Mistral Nº 4	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
505 Vía Augusta, 81	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
506 Calle Travesera de Gracia Nº 393	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
507 Plaza Vaixell Maria Assumpta - Front Maritim Nº 9	BADALONA	BARCELONA	CATALUÑA
508 Calle Gaudi Nº 42	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
509 Paseo Llorenç Serra Nº 3	SANTA COLOMA DE GRAMANET	BARCELONA	CATALUÑA
510 Avenida Pi I Margall Nº 57	CALDES DE MONTBUI	BARCELONA	CATALUÑA
511 Calle Sants Nº 76	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
512 Calle Roma Nº 66	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
513 Avenida Virgen de Montserrat Nº 20	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
514 Calle Pedro Iv Nº 161	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
515 Calle Martí Codolar, 5-7 Y 9 Nº 5	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
516 Rambla Vayreda Nº 48	GAVA	BARCELONA	CATALUÑA
517 Paseo Bonanova Nº 57	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
518 Plaza Cataluña Nº 7	RUBÍ	BARCELONA	CATALUÑA
519 Calle Numancia Nº 137	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
520 Calle Doctor Barraquer Nº 18	MOLINS DE REI	BARCELONA	CATALUÑA
521 Calle Gran Vía de Lluís Companys Nº 151	PREMA DE MAR	BARCELONA	CATALUÑA
522 Carretera de Cornellà Nº 121	ESPLUGUES DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
523 Sala Boadella, 15	CASTELLAR DEL VALLES	BARCELONA	CATALUÑA
524 Paseo Torras Y Bages C/V Guardiola Y Feliu, 23 Y 25 Nº 51	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
525 Paseo San Gervasio Nº 59	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
526 Calle Gran Vía de Les Corts Catalanes, 1126 Nº 112	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
527 Calle Aragón Nº 639	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
528 Calle Travesera de Las Corts Nº 371	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
529 Avenida Pi I Margall Nº 13	SANT ADRIÀ DE BESOS	BARCELONA	CATALUÑA
530 Calle Travessera de Las Corts Nº 3	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
531 Calle Marcelino Esquius Nº 6	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
532 Plaza Villa Nº 2	EL PRAT DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
533 Plaza Garrigo C/V C/ Escocia, 50-58 Nº 1	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
534 Calle Joan Antoni Samaranch Nº 23	SANT FELIU DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
535 Calle Sagrera Nº 158	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
536 Paseo García Faria Nº 57	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
537 Avenida Juan Maragall Nº 2	GAVA	BARCELONA	CATALUÑA
538 Paseo Fabra Y Puig Nº 246	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
539 Aribau, 249	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
540 Providència, 139	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
541 Paseo Maragall Nº 172	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
542 Pompeu Fabra, 4	CASTELLDEFELS	BARCELONA	CATALUÑA
543 Rambla Can Mora Nº 7	SANT CUGAT DEL VALLES	BARCELONA	CATALUÑA
544 Calle Farmacèutic Carbonell Nº 21	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
545 Avenida Jaime I Nº 325	TERRASSA	BARCELONA	CATALUÑA
546 Avenida Icaria Nº 141	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
547 Calle Balmes Nº 423	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
548 Avenida San Ildefonso Nº 8	CORNELLÀ DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
549 Calle Francesc Layret Nº 59 Piso B/ Pta. 9	MOLLET DEL VALLES	BARCELONA	CATALUÑA
550 Calle Gerona Nº 25	GRANOLLERS	BARCELONA	CATALUÑA
551 Ronda Industria Nº 49	BARBERA DEL VALLES	BARCELONA	CATALUÑA
552 Calle Aragón Nº 185	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
553 Calle Consejo de Ciento Nº 34	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
554 Calle 26 de Enero (Padro) Nº 12	RIPOLLET	BARCELONA	CATALUÑA
555 Calle C/Londrés C/V Calabria 281- 285 (Edificio Cobasa) Nº 8	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
556 Paseo Juan de Borbón Nº 24	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
557 Calle Guipúzcoa Nº 95	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
558 Paseo La Riera, En Catastro Nº 12 Nº 124	TEIÀ	BARCELONA	CATALUÑA
559 Calle J. Rubio I Orts O Rosello 67 Nº 31	SANT BOI DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
560 Calle Gava Nº 62	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
561 Calle Maria Barrientos Nº 25	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
562 San Miguel, 7	TORRELLÓ	BARCELONA	CATALUÑA
563 Calle Batllori Nº 7	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
564 Calle Angli Nº 39	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
565 Calle Manuel Moreno Nº 12	VILASSAR DE DALT	BARCELONA	CATALUÑA
566 Calle Doctor Pi I Molist Nº 28	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
567 Calle Francesc Layret (C/V Patge de L'Almirall Marquet Nº 2) Nº 13	SABADELL	BARCELONA	CATALUÑA
568 Plaza Trinidad Nº 5	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
569 Calle Vía Augusta Nº 264	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
570 Mallorca, 547	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
571 Avenida Gran Vía de Carlos III Nº 94	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
572 Calle Constitución Nº 37	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
573 Rambla Marina Nº 208	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
574 San Adrian, 133	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
575 Calle Mosen Jacinto Verdaguer Nº 136	SANTA COLOMA DE GRAMANET	BARCELONA	CATALUÑA
576 Calle Mallorca Nº 436	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
577 Rambla Sant Martí Nº 27	ARENYS DE MUNT	BARCELONA	CATALUÑA
578 Calle Tisso Nº 44	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
579 Calle Conca de Tremp Nº 31	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
580 Santuarios, 13	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
581 Paseo Generalitat Nº 18	VIC	BARCELONA	CATALUÑA
582 Plaza Fornells Nº 23	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
583 Calle Ángel Marqués Nº 1 Piso 1	BARCELONA	BARCELONA	CATALUÑA
584 Plaza Villa Nº 45	MARTORELL	BARCELONA	CATALUÑA
585 Calle Bosque Nº 21	L'HOSPITALET DE LLOBREGAT	BARCELONA	CATALUÑA
586 Calle Mayor Nº 23	MONTCADA I REIXAC	BARCELONA	CATALUÑA
587 Plaza Marqués de Camps Nº 1	GIRONA	GIRONA	CATALUÑA
588 Paseo Mar Nº 26	SANT FELIU DE GUIXOLS	GIRONA	CATALUÑA
589 11 de Setembre, 36	PALAMOS	GIRONA	CATALUÑA
590 Paseo Dintre Nº 44	BLANES	GIRONA	CATALUÑA
591 Calle Nou C/V San Antonio, 148 Nº 171	FIGUERES	GIRONA	CATALUÑA
592 Álvarez de Castro, 27	BANYOLES	GIRONA	CATALUÑA
593 Plaza Farners O Cl Del Prat Nº 16	SANTA COLOMA DE FARNERS	GIRONA	CATALUÑA
594 Calle Pella y Forgas (Les Mesures) Nº 18	LA BISBAL D'EMPORDA	GIRONA	CATALUÑA
595 Mercat, 13	PORTBOU	GIRONA	CATALUÑA
596 Avenida Francesc Macià Nº 31	LLEIDA	LLEIDA	CATALUÑA
597 Avenida Prat de La Riba Nº 2	LLEIDA	LLEIDA	CATALUÑA
598 Rambla Corregidor Escofet Nº 38	LLEIDA	LLEIDA	CATALUÑA
599 Plaza Carmen Nº 6	TARREGA	LLEIDA	CATALUÑA
600 Plaza Mercadal C/V Mayor, 2 Nº 27	BALAGUER	LLEIDA	CATALUÑA

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
601 Calle Prat de La Riva Nº 29	LLEIDA	LLEIDA	CATALUÑA
602 Avenida Condes Del Pallars Nº 22	SORT	LLEIDA	CATALUÑA
603 Calle General Guell Nº 38	CERVERA	LLEIDA	CATALUÑA
604 Calle Balsa Nº 26	LES BORGES BLANQUES	LLEIDA	CATALUÑA
605 Carretera Agramunt Nº 4	ARTESA DE SEGRE	LLEIDA	CATALUÑA
606 L'Horta, 11	ALMENAR	LLEIDA	CATALUÑA
607 Calle Pons I Ariola Nº 10	LINYOLA	LLEIDA	CATALUÑA
608 Plaza Prim C/V San Juan, 2	REUS	TARRAGONA	CATALUÑA
609 Antonio Roig, 32	TORREDEMBARRA	TARRAGONA	CATALUÑA
610 Plaza Font de La Manxa Nº 13	VALLS	TARRAGONA	CATALUÑA
611 Casanovas, 1	CALAFELL	TARRAGONA	CATALUÑA
612 Paseo Prim Nº 19	REUS	TARRAGONA	CATALUÑA
613 Calle Maria Fortuny (C/Vabat Escarre Nº 21) Nº 40	REUS	TARRAGONA	CATALUÑA
614 Avenida Ramón Y Cajal Nº 38	TARRAGONA	TARRAGONA	CATALUÑA
615 Calle Estación -La Cava- Nº 8	DELTEBRE	TARRAGONA	CATALUÑA
616 Calle Iglesia Nº 11	CORNUDELLA DE MONTSANT	TARRAGONA	CATALUÑA
617 Avenida Reina Victoria 13, 15 Nº 13	ELCHE/ELX	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
618 Calle Sagasta Nº 4	ELDA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
619 Calle Valencia Nº 4	BENIDORM	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
620 Calle Marqués de Campo C/V CI Convento 13 Nº 39	DENIA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
621 Avenida Pais Valencia Nº 29	ALCOY/ALCOI	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
622 Calle Calderón de La Barca C/V Obispo Rocamora, 4) Nº 9	ORIHUELA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
623 Paseo Vista Alegre C/V José Martínez Ruiz Azorin, 1 Nº 13	TORREVIEJA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
624 Calle Mediterráneo (Madrid, 26)	BENIDORM	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
625 Avenida Aguilera C/V Carratala, 26 Nº 37	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
626 Calle Tomás Ortuño Nº 83	BENIDORM	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
627 Calle San Pablo Nº 1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
628 Calle Concepción Arenal O Dr Sapena 67 Nº 99	ELCHE/ELX	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
629 Plaza Galicia Nº 1	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
630 Avenida Libertad Nº 26	SAN VICENTE RASPEIG	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
631 Avenida Constitución C/V Doctor Fleming, 1 Nº 29	JIJONA/XXONA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
632 Avenida Alameda C/V Pont Sant Jordi, 8 Nº 58	ALCOY/ALCOI	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
633 Calle Constitución C/V San Andrés, 1 Nº 20	ALMORADI	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
634 Avenida de La Constitución C/V Escultor Navarro Santa Fe 80 Nº 74	VILLENA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
635 Calle Asturias Nº 8	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
636 Avenida de La Paz Nº 15	TEULADA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
637 Constitución, 24	IBI	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
638 Calle San Alfonso Nº 1	NOVELDA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
639 Calle Doctor Jiménez Díaz - Local 2 Y 3 Nº 11	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
640 Plaza Sierra de Castilla - Urbanización "La Marina"	SAN FULGENCIO	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
641 Calle Mayor C/V Doctor Calatayud, 25 Nº 9	PEDREGUER	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
642 Marina Alta, 31	GATA DE GORGOS	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
643 Avenida Holanda - Locales 37 Y 38 Nº 10	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
644 Plaza España Nº 3	ALBATERA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
645 Cami Del Magros, 95	ELCHE/ELX	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
646 Santa Rosa, 16	ALCOY/ALCOI	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
647 Alcalde Manuel Alberola, 10	NOVELDA	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
648 Avenida Constitución Nº 6	ALICANTE/ALACANT	ALICANTE	COMUNIDAD VALENCIANA
649 Plaza Mayor (Santa Clara, 2) Nº 29	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
650 Plaza Puerta del Sol Nº 5	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
651 Avenida Mura Nº 29	VILLARREAL/VILA-REAL	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
652 Calle Blasco de Alagón Nº 1	MORELLA	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
653 Plaza Bayarri Nº 6	VILLARREAL/VILA-REAL	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
654 Plaza Puerta del Sol Nº 5 Piso 1	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
655 Avenida Juan Carlos I Nº 11	BENICARLO	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
656 Calle Mayor C/V Dolores Nº 19	NULES	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
657 Calle Manuel Segarra Rives Nº 3	CASTELLON DE LA PLANA/CASTELLO	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
658 Santo Tomás, 102	BENICASIM/BENICASSIM	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
659 Calle Santo Tomás Nº 102 Pta. 1	BENICASIM/BENICASSIM	CASTELLON	COMUNIDAD VALENCIANA
660 Calle Gran Vía Marqués Del Turia Nº 45	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
661 Calle Bajada de La Estación (República Argentina, 1) Nº 2	JATIVA/XATIVA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
662 Calle Gran Vía Marqués Del Turia Nº 2	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
663 Carretera Ribarroja Nº 29	MANISES	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
664 Avenida Puerto Nº 271	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
665 Carrer Dels Arbres, 3	ALGEMESI	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
666 Paseo Germanías Nº 11	GANDIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
667 Calle Artes Gráficas Nº 12	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
668 Jesús, 99	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
669 Calle Santos Patronos Nº 2	ALZIRA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
670 Calle Gran Vía Fernando El Católico Nº 25	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
671 Calle Doctor Juan José Dòmine Nº 14	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
672 Calle Botánico Cavanilles Nº 22	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
673 Avenida Gaspar de Aguiar Nº 63	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
674 Avenida Puerto Nº 131	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
675 Avenida Constitución Nº 138	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
676 Plaza Emilio Castelar Nº 5	BURJASSOT	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
677 Avenida Pérez Gálidos Nº 2	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
678 Calle Sagunto Nº 110	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
679 Calle Concepción Nº 6	ONTENIENTE/ONTINVENT	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
680 Calle Felipe Valls Nº 59	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
681 Calle Centelles Nº 13	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
682 Santa María, 18	MELIANA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
683 Pedro Aleixandre, 25	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
684 Avenida Pais Valencia Nº 4	BUÑOL	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
685 Calle Brasil Nº 51	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
686 Calle San Juan Nº 29	ALBAIDA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
687 Avenida República Argentina Nº 41	GANDIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
688 Avenida Burjasot Nº 33	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
689 Plaza Pais Valencia Nº 1	L'ALCUDIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
690 Gabriel Ciscar, 1	OLIVA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
691 Calle Alta Del Mar Nº 64	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
692 Calle Doctor Emilio Lluch Nº 1 Piso 1	VALENCIA	VALENCIA	COMUNIDAD VALENCIANA
693 Plaza España Nº 6	BADAJOS	BADAJOS	EXTREMADURA
694 Plaza Minayo Nº 4 Pta. A	BADAJOS	BADAJOS	EXTREMADURA
695 Calle Santa Eulalia Nº 21	MERIDA	BADAJOS	EXTREMADURA
696 Avenida Santa Marina Nº 13	BADAJOS	BADAJOS	EXTREMADURA
697 Calle Groizard Nº 4	DON BENITO	BADAJOS	EXTREMADURA
698 Plaza Corazón de María (Larga) Nº 3	VILLAFRANCA DE LOS BARROS	BADAJOS	EXTREMADURA
699 Plaza Constitución (Peces, Nº 2) Nº 1	ALMENDRALEJO	BADAJOS	EXTREMADURA
700 Plaza España Nº 10	OLIVENZA	BADAJOS	EXTREMADURA

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
701 Calle Juan Carlos I Nº 35	MÉRIDA	BADAJÓZ	EXTREMADURA
702 Calle España Nº 1	JEREZ DE LOS CABALLEROS	BADAJÓZ	EXTREMADURA
703 Plaza Merced Nº 2	AZUAGA	BADAJÓZ	EXTREMADURA
704 Plaza, 8	BIENVENIDA	BADAJÓZ	EXTREMADURA
705 Cervantes, 22	SAN VICENTE DE ALCANTARA	BADAJÓZ	EXTREMADURA
706 Plaza España Nº 41	HERRERA DEL DUQUE	BADAJÓZ	EXTREMADURA
707 Plaza España Nº 27	BURGUILLAS DEL CERRO	BADAJÓZ	EXTREMADURA
708 Avenida Constitución Nº 11	NAVALVILLAR DE PELA	BADAJÓZ	EXTREMADURA
709 Jose Antonio, 4	HIGUERA LA REAL	BADAJÓZ	EXTREMADURA
710 Paseo Extremadura Nº 10	VALDIVIA	BADAJÓZ	EXTREMADURA
711 Avenida España Nº 11	CÁCERES	CÁCERES	EXTREMADURA
712 Avenida Alfonso VIII Nº 5 Piso 0	PLASENCIA	CÁCERES	EXTREMADURA
713 Plaza Santa Ana Nº 50	JARAIZ DE LA VERA	CÁCERES	EXTREMADURA
714 Calle Don Urbano González Serrano O Castuo Nº 5 Nº 41	NAVALMORAL DE LA MATA	CÁCERES	EXTREMADURA
715 Calle Sor Valentina Mirón Nº 82 Piso Bj	PLASENCIA	CÁCERES	EXTREMADURA
716 Calle Federico García Lorca Nº 5	MAJADAS	CÁCERES	EXTREMADURA
717 Calle Real Nº 34	MADROÑERA	CÁCERES	EXTREMADURA
718 Avenida Soledad Vega Ortiz Nº 44	JARANDILLA DE LA VERA	CÁCERES	EXTREMADURA
719 Avenida Constitución Nº 41	MORALEJA	CÁCERES	EXTREMADURA
720 Paseo San Francisco Nº 17 Pta. A	VALENCIA DE ALCANTARA	CÁCERES	EXTREMADURA
721 Calle San Andrés Nº 145	A CORUÑA	A CORUÑA	GALICIA
722 Avenida Fernández Latorre Nº 59	A CORUÑA	A CORUÑA	GALICIA
723 Calle Calderería Nº 54	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	GALICIA
724 Calle Doutor Teixeiro (República de El Salvador) Nº 20	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	GALICIA
725 Calle General Sanjurjo Nº 10	A CORUÑA	A CORUÑA	GALICIA
726 Calle Real Nº 134	FERROL	A CORUÑA	GALICIA
727 Calle San Pedro de Mezonzo Nº 3	SANTIAGO DE COMPOSTELA	A CORUÑA	GALICIA
728 Calle Real Nº 2	FERROL	A CORUÑA	GALICIA
729 Calle General Franco Nº 28	SANTA EULIA DE RIVEIRA	A CORUÑA	GALICIA
730 Calle San Salvador Nº 1	FERROL	A CORUÑA	GALICIA
731 Avenida Ernesto Che Guevara Nº 5	OLEROS	A CORUÑA	GALICIA
732 Parque Municipal (Rodríguez de La Fuente) Nº 4	ORDES	A CORUÑA	GALICIA
733 La Coruña, 9	EL BURGO	A CORUÑA	GALICIA
734 Calle Marqués de Pontejos Nº 4	A CORUÑA	A CORUÑA	GALICIA
735 Calle Vázquez de Parga Nº 5	CARBALLO	A CORUÑA	GALICIA
736 Calle de Castilla Nº 902	NARON	A CORUÑA	GALICIA
737 Calle Rosalia de Castro Nº 36	AMES	A CORUÑA	GALICIA
738 Plaza Santo Domingo Nº 19	LUGO	LUGO	GALICIA
739 Eijo Garay, 17	BURELA	LUGO	GALICIA
740 Calle Rúa Do Paseo Nº 33	OURENSE	OURENSE	GALICIA
741 Portugal, 1	VERIN	OURENSE	GALICIA
742 Calle Ervedelo Esq. Rúa Vila Real, 35 Nº 37	OURENSE	OURENSE	GALICIA
743 Calle Marcelino Suarez Nº 12	O BARCO DE VALDEORRAS	OURENSE	GALICIA
744 Calle Policarpo Sanz Nº 44	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
745 Calle Peregrina Nº 1	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	GALICIA
746 Calle Urzáiz Nº 2	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
747 Plaza Porta Do Sol Nº 5	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
748 Avenida Camelias Nº 74	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
749 Calle Gran Vía O Rúa Venezuela 40 Nº 32	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
750 Calle Valentín Viqueira Nº 5	VILAGARCIA DE AROUSA	PONTEVEDRA	GALICIA
751 Calle Urzáiz Nº 184	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
752 Calle Gran Vía Esq C/ Girona Nº 170	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
753 Urzáiz, 130	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
754 Avenida Camelias Nº 116	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
755 Calle Ramiranes Nº 1	PORRIÑO	PONTEVEDRA	GALICIA
756 Avenida Florida Nº 16	VIGO	PONTEVEDRA	GALICIA
757 Avenida Buenos Aires Nº 5	LALIN	PONTEVEDRA	GALICIA
758 Calle Alfonso XI Nº 15	REDONDELA	PONTEVEDRA	GALICIA
759 Calle Loureiro Crespo O Tr La Eiríña Nº 20	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA	GALICIA
760 Avenida Montero Ríos Nº 10	CANGAS	PONTEVEDRA	GALICIA
761 Calle Bretón de Los Herreros Nº 1	LOGROÑO	LA RIOJA	LA RIOJA
762 Avenida Paz Nº 56	LOGROÑO	LA RIOJA	LA RIOJA
763 Calle General Vara del Rey Nº 48	LOGROÑO	LA RIOJA	LA RIOJA
764 Calle La Rioja Nº 11	CERVERA DEL RIO ALHAMA	LA RIOJA	LA RIOJA
765 Calle Libreros Nº 19	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
766 Polígono Manzana D / Unidad de Ejecución Nº 1 (Avda. Constitución) Nº 14	COSLADA	MADRID	MADRID
767 Paseo Castellana Nº 86	MADRID	MADRID	MADRID
768 Calle Jose Ortega Y Gasset (Lagasca, 73) Nº 14	MADRID	MADRID	MADRID
769 Calle Alcalá Nº 74	MADRID	MADRID	MADRID
770 Calle Santa Engracia Nº 162	MADRID	MADRID	MADRID
771 Calle Alcalde Sáinz de Baranda Nº 29	MADRID	MADRID	MADRID
772 Calle Capitán Haya C/V Sor Ángela de La Cruz, 6 Nº 37	MADRID	MADRID	MADRID
773 Calle General Yague C/V Avda. Brasil Nº 20	MADRID	MADRID	MADRID
774 Calle Cardenal Herrera Oria Nº 245	MADRID	MADRID	MADRID
775 Calle Hermanos Pinzón Nº 3	MADRID	MADRID	MADRID
776 Plaza Legazpi Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
777 Calle O'Donnell Nº 23	MADRID	MADRID	MADRID
778 Calle Goya Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
779 Paseo Castellana Nº 178	MADRID	MADRID	MADRID
780 Calle Galdó C/V Carmen, 15 Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
781 Calle Bravo Murillo Nº 210	MADRID	MADRID	MADRID
782 Calle Isla de Java Nº 86	MADRID	MADRID	MADRID
783 Paseo Castellana Nº 144	MADRID	MADRID	MADRID
784 Calle Mayor Nº 55	ALCORCON	MADRID	MADRID
785 Calle Fuencarral Nº 79	MADRID	MADRID	MADRID
786 Paseo Castellana Nº 140	MADRID	MADRID	MADRID
787 Plaza Santa Bárbara Nº 5	MADRID	MADRID	MADRID
788 Calle Ríos Rosas Nº 40	MADRID	MADRID	MADRID
789 Calle Alcalá Nº 445	MADRID	MADRID	MADRID
790 Calle Alcalá (Jose Villena, 1) Nº 246	MADRID	MADRID	MADRID
791 Calle Almagro Nº 24	MADRID	MADRID	MADRID
792 Plaza Cascorro Nº 23	MADRID	MADRID	MADRID
793 Avenida Constitución Nº 76	COSLADA	MADRID	MADRID
794 Calle Federico Gutiérrez - L6 Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
795 Narváez, 51	MADRID	MADRID	MADRID
796 Calle Hernani Nº 73	MADRID	MADRID	MADRID
797 Paseo General Martínez Campos Nº 35	MADRID	MADRID	MADRID
798 Calle Cea Bermúdez Nº 51	MADRID	MADRID	MADRID
799 Calle Príncipe Carlos C/V Isabel de Valois (Sanchinarro)	MADRID	MADRID	MADRID
800 Calle Madrid Nº 74	GETAFE	MADRID	MADRID

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
801 Calle Goya Nº 77	MADRID	MADRID	MADRID
802 Calle Bravo Murillo Nº 331	MADRID	MADRID	MADRID
803 Calle Francos Rodríguez Nº 56	MADRID	MADRID	MADRID
804 Avenida Reina Victoria Nº 53	MADRID	MADRID	MADRID
805 Calle Antonio Hernández Nº 4	MOSTOLES	MADRID	MADRID
806 Calle Diego de León Nº 55	MADRID	MADRID	MADRID
807 Calle San Juan de La Cruz (C/V Fernández de La Hoz, 82) Nº 3	MADRID	MADRID	MADRID
808 Plaza España Nº 11	LEGANES	MADRID	MADRID
809 Paseo San Francisco de Sales Nº 35	MADRID	MADRID	MADRID
810 Calle Arenal Nº 19	MADRID	MADRID	MADRID
811 Calle Diego de León Nº 41	MADRID	MADRID	MADRID
812 Calle Juan Bravo Nº 28	MADRID	MADRID	MADRID
813 Paseo Delicias Nº 24	MADRID	MADRID	MADRID
814 Plaza Conde de Casal Nº 7	MADRID	MADRID	MADRID
815 Calle Marcelo Usera C/V Pilarica, 25 Nº 43	MADRID	MADRID	MADRID
816 Calle Luchana Nº 33	MADRID	MADRID	MADRID
817 Calle Alcalá C/V. Hermanos Machado Nº 306	MADRID	MADRID	MADRID
818 Calle María de Molina C/V Nuñez de Balboa, 116 Nº 48	MADRID	MADRID	MADRID
819 Sánchez Barcaiztegui, 3	MADRID	MADRID	MADRID
820 Glorieta Embajadores Nº 3	MADRID	MADRID	MADRID
821 Calle Luchana Nº 19	MADRID	MADRID	MADRID
822 Calle Embajadores Nº 108	MADRID	MADRID	MADRID
823 Cea Bermúdez, 42	MADRID	MADRID	MADRID
824 Calle Princesa Nº 61	MADRID	MADRID	MADRID
825 Calle Príncipe de Vergara C/V República Dominicana Nº 277	MADRID	MADRID	MADRID
826 Avenida Padre Piquer C/V Seseña Nº 5	MADRID	MADRID	MADRID
827 Calle Azcona Nº 17	MADRID	MADRID	MADRID
828 Calle O'Donnell Nº 43	MADRID	MADRID	MADRID
829 Calle Emilio Muñoz Nº 13	MADRID	MADRID	MADRID
830 Avenida Mediterráneo Nº 30	MADRID	MADRID	MADRID
831 Glorieta Ruiz Giménez Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
832 Calle Torrelaguna Nº 4	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
833 Avenida Bruselas C/V Venecia, 2 Nº 68	MADRID	MADRID	MADRID
834 Calle Doctor Esquerdo Nº 126	MADRID	MADRID	MADRID
835 Calle Doctor Fleming Nº 54	MADRID	MADRID	MADRID
836 Avenida Albufera C/V Bustos Nº 27	MADRID	MADRID	MADRID
837 Paseo Delicias Nº 112	MADRID	MADRID	MADRID
838 Calle Eloy Gonzalo Nº 19	MADRID	MADRID	MADRID
839 Plaza Pueblo Nº 10	ALCOBENDAS	MADRID	MADRID
840 Avenida América Nº 29	MADRID	MADRID	MADRID
841 Antonio Machado, 1	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
842 Juan de Austria, 6	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
843 Avenida Constitución Nº 52	MOSTOLES	MADRID	MADRID
844 Avenida Constitución (Pesquera Nº 11) Nº 48	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	MADRID
845 Calle López de Hoyos Nº 126	MADRID	MADRID	MADRID
846 Calle Valderribas C/V Abtao, 15 Nº 28	MADRID	MADRID	MADRID
847 Calle Jardines Nº 3	GETAFE	MADRID	MADRID
848 Calle Doctor Gómez Ulla Nº 2	MADRID	MADRID	MADRID
849 Avenida Reina Victoria Nº 70	MADRID	MADRID	MADRID
850 Plaza España C/V Mesones, 2 Nº 5	LEGANES	MADRID	MADRID
851 Calle Bravo Murillo Nº 296	MADRID	MADRID	MADRID
852 Plaza Mayor Nº 15	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	MADRID
853 Calle Boltaña Nº 68	MADRID	MADRID	MADRID
854 Paseo Eduardo Dato Nº 15	MADRID	MADRID	MADRID
855 Calle Doctor Fleming Nº 16	MADRID	MADRID	MADRID
856 Calle Santa Engracia (C/V García de Paredes, 30) Nº 99	MADRID	MADRID	MADRID
857 Calle Génova Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
858 Calle Costa Rica Nº 9	MADRID	MADRID	MADRID
859 Real, 7	ARGANDA DEL REY	MADRID	MADRID
860 Paseo Delicias Nº 51	MADRID	MADRID	MADRID
861 Calle Oca C/V Bernardina Aranguren, 15 Nº 80	MADRID	MADRID	MADRID
862 Calle Cea Bermúdez Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
863 López de Figueroa, 22	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
864 Calle Carretas Nº 14	MADRID	MADRID	MADRID
865 Calle Conde de Xiquena Nº 6	MADRID	MADRID	MADRID
866 Toledo, 133	MADRID	MADRID	MADRID
867 Calle Conde de Peñalver Nº 94	MADRID	MADRID	MADRID
868 Calle Princesa Nº 31	MADRID	MADRID	MADRID
869 Plaza Mariano de Cavia Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
870 Avenida Moratalaz Nº 151	MADRID	MADRID	MADRID
871 Avenida Camilo José Cela C/V Bulevar Severo Ochoa - Herón City- Nº 10	LAS ROZAS	MADRID	MADRID
872 Avenida Príncipe Carlos - Sanchinarro Nº 28 Piso B Pta. 2	MADRID	MADRID	MADRID
873 Calle Claudio Coello Nº 114	MADRID	MADRID	MADRID
874 Avenida Pablo Iglesias Nº 79	RIVAS-VACIAMADRID	MADRID	MADRID
875 Calle Stuart Nº 68	ARANJUEZ	MADRID	MADRID
876 Calle General Yagüe C/V Lénida Nº 43	MADRID	MADRID	MADRID
877 Calle Camino Viejo de Leganés C/V Francisco de Icaza, 6 Nº 119	MADRID	MADRID	MADRID
878 Calle Estrella de Etoña Nº 36	VALDEMORO	MADRID	MADRID
879 Calle Rey / Duque de Medinaceli Nº 19	SAN LORENZO DE EL ESCORIAL	MADRID	MADRID
880 Calle Arapiles C/V Magallanes Nº 6	MADRID	MADRID	MADRID
881 Calle Sánchez Pacheco C/V Eugenio Salazar Nº 36	MADRID	MADRID	MADRID
882 Avenida Juan de Austria Nº 32	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
883 Calle María Zambrano Nº 3	RIVAS-VACIAMADRID	MADRID	MADRID
884 Calle Sangerjo Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
885 Plaza Emperador Carlos V Nº 5	MADRID	MADRID	MADRID
886 Calle Miguel Ángel Nº 3	MADRID	MADRID	MADRID
887 Calle Alcalá Nº 205	MADRID	MADRID	MADRID
888 Calle Cruz del Sur (Edificio C/Astros, 5) Nº 4	MADRID	MADRID	MADRID
889 Avenida España - Ctra. Pozuelo Nº 24	MAJADAHONDA	MADRID	MADRID
890 Calle Egido de La Fuente Nº 13	PINTO	MADRID	MADRID
891 Calle Alonso Cano (Raimundo Fernández Villaverde, 40) Nº 101	MADRID	MADRID	MADRID
892 Calle Andrés Mellado Nº 58	MADRID	MADRID	MADRID
893 Plaza Corregidor Sancho de Córdoba Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
894 Calle Mejía Lequerica Nº 16	MADRID	MADRID	MADRID
895 Paseo Florida Nº 59	MADRID	MADRID	MADRID
896 Calle Arturo Soria Nº 99	MADRID	MADRID	MADRID
897 Calle Virgen de Las Viñas Nº 14	MADRID	MADRID	MADRID
898 Calle Uruguay C/V Víctor de La Serna Nº 16	MADRID	MADRID	MADRID
899 Calle Clara Del Rey Nº 62	MADRID	MADRID	MADRID
900 Calle Alberto Aguilera Nº 35	MADRID	MADRID	MADRID

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
901 Calle Melchor Fernández de Almagro Nº 44	MADRID	MADRID	MADRID
902 Avenida Monasterio Del Escorial Nº 30	MADRID	MADRID	MADRID
903 Calle Alcalá (Bormonia, 1) Nº 422	MADRID	MADRID	MADRID
904 Calle Ginzo de Limia	MADRID	MADRID	MADRID
905 Calle Monegros Nº 13	LEGANES	MADRID	MADRID
906 Paseo Marqués de Zafra Nº 26	MADRID	MADRID	MADRID
907 Avenida Reyes Católicos Nº 4	ALCALA DE HENARES	MADRID	MADRID
908 Calle General Ricardos Nº 109	MADRID	MADRID	MADRID
909 Avenida Menéndez Pelayo Nº 71	MADRID	MADRID	MADRID
910 Calle Carlos Martín Álvarez Nº 77	MADRID	MADRID	MADRID
911 Antonio López, 46	MADRID	MADRID	MADRID
912 Carretera Canillas Nº 70	MADRID	MADRID	MADRID
913 Calle Real de Arganda Nº 2	MADRID	MADRID	MADRID
914 Calle Arturo Soria Nº 320	MADRID	MADRID	MADRID
915 Calle Alcalá Nº 414	MADRID	MADRID	MADRID
916 Avenida Lisboa Nº 6	ALCORCON	MADRID	MADRID
917 Calle San Maximiliano Nº 18	MADRID	MADRID	MADRID
918 Calle Capitán Haya Nº 60	MADRID	MADRID	MADRID
919 Calle Constitución Nº 86	ALCOBENDAS	MADRID	MADRID
920 Calle Rodríguez San Pedro Nº 72	MADRID	MADRID	MADRID
921 Calle María Antonia Nº 14	MADRID	MADRID	MADRID
922 Calle López de Hoyos Nº 353	MADRID	MADRID	MADRID
923 Calle Rodríguez San Pedro Nº 8	MADRID	MADRID	MADRID
924 Calle Carretas Nº 26	VILLAVICIOSA DE ODON	MADRID	MADRID
925 Calle Jose Abascal C/V Virtudes Nº 22	MADRID	MADRID	MADRID
926 Avenida Nuestra Señora de Fátima Nº 2	MADRID	MADRID	MADRID
927 Calle Virgen Del Sagrario Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
928 Avenida Badajoz Nº 7	MADRID	MADRID	MADRID
929 Calle Príncipes de España - C. C. Los Valles Nº 45	COSLADA	MADRID	MADRID
930 Calle Batel C/V Canoa, 16 Nº 7	MADRID	MADRID	MADRID
931 Plaza Europa Nº 1	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	MADRID
932 Calle San Cipriano C/V Lago Lemán Nº 2 Nº 29	MADRID	MADRID	MADRID
933 Plaza Príncipes de España Nº 3	ALCORCON	MADRID	MADRID
934 Avenida Fuenlabrada C/V Madrid Nº 16	LEGANES	MADRID	MADRID
935 Calle Ariel Nº 4	MADRID	MADRID	MADRID
936 Calle Emilio Ferrari Nº 69	MADRID	MADRID	MADRID
937 Avenida Bruselas Nº 41	MADRID	MADRID	MADRID
938 Calle Sierra Vieja Nº 59	MADRID	MADRID	MADRID
939 Calle Fermín Caballero Nº 69	MADRID	MADRID	MADRID
940 Calle López de Hoyos Nº 135	MADRID	MADRID	MADRID
941 Calle Pobladora Del Valle Nº 15	MADRID	MADRID	MADRID
942 Carretera Pinto	PARLA	MADRID	MADRID
943 Calle Cáceres Nº 55	MADRID	MADRID	MADRID
944 Calle Lagasca Nº 13	MADRID	MADRID	MADRID
945 Paseo Extremadura 117 Y 119 Nº 117	MADRID	MADRID	MADRID
946 Avenida de Los Deportes - Local Nº 28 Nº 34 Piso Bj	MOSTOLES	MADRID	MADRID
947 Calle Quintana C/V Ferraz, 54 Nº 19	MADRID	MADRID	MADRID
948 Calle Baleares C/V Barcelona Nº 22	MOSTOLES	MADRID	MADRID
949 Lugar El Zoco de Pozuelo	POZUELO DE ALARCON	MADRID	MADRID
950 Avenida Cantabria Nº 21	MADRID	MADRID	MADRID
951 Calle Pedro Laborde C/V Arroyo Del Olivar, 186 Nº 54	MADRID	MADRID	MADRID
952 Calle Pablo Picasso Nº 7	SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	MADRID
953 Calle Ramón de Santillán Nº 15	MADRID	MADRID	MADRID
954 Calle Retamas C/V Los Sauces, 1 Nº 13	ALCORCON	MADRID	MADRID
955 Calle Machu Pichu Nº 35	MADRID	MADRID	MADRID
956 Avenida Barranquilla Nº 13	MADRID	MADRID	MADRID
957 Calle Fermín Caballero Nº 32	MADRID	MADRID	MADRID
958 Real, 46	COLLADO VILLALBA	MADRID	MADRID
959 Camino Vinateros Nº 63	MADRID	MADRID	MADRID
960 Calle Cuevas de Almanzora Nº 36	MADRID	MADRID	MADRID
961 Calle Hilarion Eslava Nº 26	MADRID	MADRID	MADRID
962 Calle Marcelo Usera Nº 106 Piso 1	MADRID	MADRID	MADRID
963 Calle Mar Caspio Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
964 Calle Camarena, 101-103 Nº 103	MADRID	MADRID	MADRID
965 Paseo Delicias Nº 74	MADRID	MADRID	MADRID
966 Parque Bujaruelo Nº 33	ALCORCON	MADRID	MADRID
967 Calle Numancia C/V Pablo Iglesias Nº 6	MADRID	MADRID	MADRID
968 Paseo Alberto Palacios (Fondo C/Puente Vizcaya, 10) Nº 9	MADRID	MADRID	MADRID
969 Calle Oliva de Plasencia Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
970 Avenida Somorrostro - Centro Comercial Nº 46	SAN FERNANDO DE HENARES	MADRID	MADRID
971 Carretera Canillas Nº 21	MADRID	MADRID	MADRID
972 Calle Real Nº 20	COLLADO VILLALBA	MADRID	MADRID
973 Calle Guzman El Bueno Nº 14	MADRID	MADRID	MADRID
974 Avenida Peña Prieta Nº 57	MADRID	MADRID	MADRID
975 Calle Cartagena Nº 131	MADRID	MADRID	MADRID
976 Calle Munich Nº 4	ALCORCON	MADRID	MADRID
977 Calle Oceano Atlántico, 11-12 Nº 11	COSLADA	MADRID	MADRID
978 Calle Zaratán Nº 2	MADRID	MADRID	MADRID
979 Calle Santa Engracia Nº 9	MADRID	MADRID	MADRID
980 Alfonso XII, 13	EL ESCORIAL	MADRID	MADRID
981 Calle Miguel Ángel Nº 13	MOSTOLES	MADRID	MADRID
982 Calle Valdelesierra - Yeseras Nº 10	MADRID	MADRID	MADRID
983 Calle Julio Antonio Nº 1	MADRID	MADRID	MADRID
984 Calle Bureba - Zarzaquemada Nº 17	LEGANES	MADRID	MADRID
985 Plaza Fraguas Nº 9	ALCORCON	MADRID	MADRID
986 Mármol, 10	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	MADRID
987 Calle Padre Claret Nº 10	MADRID	MADRID	MADRID
988 Calle Cerro Del Castañar Nº 74	MADRID	MADRID	MADRID
989 Calle Río Manzanares Nº 35	LEGANES	MADRID	MADRID
990 Dos de Mayo, 57	MOSTOLES	MADRID	MADRID
991 Calle Cervantes Nº 14	GETAFE	MADRID	MADRID
992 Calle Libertad - Urbanización La Loma Nº 26	MOSTOLES	MADRID	MADRID
993 Calle Arturo Soria Nº 187	MADRID	MADRID	MADRID
994 Calle Ezequiel Solana Nº 97	MADRID	MADRID	MADRID
995 Avenida Infante Don Luis - Parcela M21-4 Pto. Compensación Sec. B - Siglo XXI Nº 9	BOADILLA DEL MONTE	MADRID	MADRID
996 Batalla del Salado, 16	MADRID	MADRID	MADRID
997 Calle Jabonería Nº 53	ALCORCON	MADRID	MADRID
998 Calle Luis Carreño	SAN AGUSTIN DE GUADALIX	MADRID	MADRID
999 Avenida Daroca Nº 317	MADRID	MADRID	MADRID
1000 Callao, 42	FUENLABRADA	MADRID	MADRID

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
1001 Calle Siliceo - Locales B-18 Y B-20 Nº 34	TORREJON DE ARDOZ	MADRID	MADRID
1002 Paseo Extremadura Nº 61 Pta. B	MADRID	MADRID	MADRID
1003 Calle Villapalacios Nº 34	MADRID	MADRID	MADRID
1004 Avenida de La Peseta C/V C/Morales Nº10 (Pau de Carabanchel)	MADRID	MADRID	MADRID
1005 Pintor Velázquez, 2	DAGANZO DE ARRIBA	MADRID	MADRID
1006 Plaza Pinazo Nº 6	MADRID	MADRID	MADRID
1007 Calle Peñón Nº 5	ALCORCÓN	MADRID	MADRID
1008 Calle Santa Susana Nº 27	MADRID	MADRID	MADRID
1009 Calle Huerta Castañeda Nº 20	MADRID	MADRID	MADRID
1010 Calle José de Cadalso Nº 25	MADRID	MADRID	MADRID
1011 Calle Villaviciosa Nº 36	MADRID	MADRID	MADRID
1012 Calle Rioja Nº 8	LEGANES	MADRID	MADRID
1013 Los Oficios, 1	VILLA DEL PRADO	MADRID	MADRID
1014 Calle Ejército Español Nº 1	MELILLA	MELILLA	MELILLA
1015 Calle Trapería Nº 72	MURCIA	MURCIA	MURCIA
1016 Calle Corredera Nº 23	LORCA	MURCIA	MURCIA
1017 Plaza Emilio Díaz de Revenga Nº 1	MURCIA	MURCIA	MURCIA
1018 Plaza Abastos O Pz de España 10 Nº 3	AGUILAS	MURCIA	MURCIA
1019 Carretera Cartagena A Alicante - Residencial Torkas	SAN JAVIER	MURCIA	MURCIA
1020 Plaza Circular Nº 5	MURCIA	MURCIA	MURCIA
1021 Calle San Francisco Nº 4	YECLA	MURCIA	MURCIA
1022 Calle Gran Vía - Edificio Marín Nº 18	CARAVACA DE LA CRUZ	MURCIA	MURCIA
1023 San Antón, 23	MURCIA	MURCIA	MURCIA
1024 Calle Gran Vía - Edif. Jardimar - Local 6 Nº 3	LA MANGA DEL MAR MENOR	MURCIA	MURCIA
1025 Calle Mayor (Num. 83 Y 75) Nº 77	MOLINA DE SEGURA	MURCIA	MURCIA
1026 Calle Mayor Nº 38	ESPINARDO	MURCIA	MURCIA
1027 Calle Mayor C/V Antonio Flores Nº 96	ESPINARDO	MURCIA	MURCIA
1028 Calle La Salud - C.Cial. La Plaza, Local Country Club Los Belones -Golf Pta. F	CARTAGENA	MURCIA	MURCIA
1029 Calle Torre de Romo - Local 2B	MURCIA	MURCIA	MURCIA
1030 Calle Aire Nº 21 Piso 1 Pta. A	CARTAGENA	MURCIA	MURCIA
1031 Avenida Reina Victoria Nº 3	CARTAGENA	MURCIA	MURCIA
1032 Calle Canovas Del Castillo O C/ Dionisio Guardiola Nº 49	JUMILLA	MURCIA	MURCIA
1033 Avenida Juan Carlos I Nº 26	ALHAMA DE MURCIA	MURCIA	MURCIA
1034 Avenida Gran Vía Nº 2	MULA	MURCIA	MURCIA
1035 Calle Punisima Nº 1	FORTUNA	MURCIA	MURCIA
1036 Mayor, 22	ALGUAZAS	MURCIA	MURCIA
1037 Calle Lorca Local 8 Nº 6 Pta. B/	FUENTE ALAMO DE MURCIA	MURCIA	MURCIA
1038 Calle Calvo Sotelo Nº 6	BENIEL	MURCIA	MURCIA
1039 Carretera Alcantarilla Nº 196	NONDUERMAS	MURCIA	MURCIA
1040 Calle Alfonso XII Nº 40	CARTAGENA	MURCIA	MURCIA
1041 Calle Castellar (C/Educación) Nº 7	CARTAGENA	MURCIA	MURCIA
1042 Calle Fernando Fuentes de Villaviciencia Nº 1	BENIJAN	MURCIA	MURCIA
1043 Paseo Sarasate Nº 15	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	NAVARRA
1044 Paseo Inmaculada Concepción Nº 24	ESTELLA	NAVARRA	NAVARRA
1045 Travesía Bayona Nº 1	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	NAVARRA
1046 Avenida Zaragoza Nº 11	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	NAVARRA
1047 Avenida Severino Fernández Nº 26	TAFALLA	NAVARRA	NAVARRA
1048 Avenida Sancho El Fuerte Nº 24	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	NAVARRA
1049 Calle Mayor Nº 20	BURLADA	NAVARRA	NAVARRA
1050 Marcelo Celayeta, 46	PAMPLONA/IRUÑA	NAVARRA	NAVARRA
1051 Santiago, 14	ELZONDO	NAVARRA	NAVARRA
1052 Irurzun, 26	PERALTA	NAVARRA	NAVARRA
1053 Conde de San Cristóbal, 4	VIANA	NAVARRA	NAVARRA
1054 El Barren, 34	LEITZA	NAVARRA	NAVARRA
1055 Plaza España Nº 2	VILLAFRANCA	NAVARRA	NAVARRA
1056 Rúa de Medios, 4	OLITE	NAVARRA	NAVARRA
1057 Mediodía, 9	AOIZ/AGOITZ	NAVARRA	NAVARRA
1058 Calle Mayor	OLAZTIVOLAZAGUTIA	NAVARRA	NAVARRA
1059 Calle San Antonio C/V Carnicerías, 2	FITERO	NAVARRA	NAVARRA
1060 Martín Cereceda, 16	CASCANTE	NAVARRA	NAVARRA
1061 Avenida Gasteiz Nº 82	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	PAÍS VASCO
1062 Plaza Emperador Carlos I	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	PAÍS VASCO
1063 Calle Pío XII Nº 17	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	PAÍS VASCO
1064 Paraguay, 2	VITORIA/GASTEIZ	ALAVA	PAÍS VASCO
1065 Calle Elexondo Nº 2	AMURRIO	ALAVA	PAÍS VASCO
1066 Fueros, 12	SALVATIERRA	ALAVA	PAÍS VASCO
1067 Plaza Samuel Picazo Nº 3	CAMPEZO	ALAVA	PAÍS VASCO
1068 Calle Luis Mariano - C/V Pº Colón, 27 Nº 6	IRUN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1069 Paseo San Francisco Nº 5	TOLOSA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1070 Calle San Agustín Nº 6	EBAR	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1071 Avenida Madrid Nº 15	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1072 Calle Juan de Urbieto Nº 7	HERNANI	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1073 Calle Gran Vía Nº 23	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1074 Calle Nagusia Nº 32	LASARTE-ORIA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1075 Calle Fraiskozuri Nº 8	BERGARA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1076 Euskadi Etorbidea, 35	PASAIA - PASAJES	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1077 Calle Ignacio Zuloaga Nº 4	MONDRAGON-ARRASATE	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1078 Avenida Sancho El Sabio Nº 33	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1079 Avenida Zumalacarrregui Nº 6	PASAIA - PASAJES	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1080 Calle Rentería Nº 1	IRUN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1081 Calle Eustasio Amilibia Nº 12	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1082 Axular, 1	HONDARRIBIA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1083 Calle Usandizaga Nº 29	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1084 Paseo Olmos Nº 18	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1085 Calle Ugaldetxo Nº 5	GIARTZUN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1086 Calle Kalebarria Nº 1	ONATI	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1087 Calle Tranvía Nº 35	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1088 Calle Herrerieta Nº 8	GETARIA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1089 Antonio Pildain, 1	LEZO	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1090 Calle Navarra C/V Viteri, 48 Nº 79 Piso 1 Pta. C	RENTERIA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1091 Hirigolén, 1	LAZKAO	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1092 Santa Ana, 21	ESKORIATZA	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1093 Calle Andoain -Bidebieta, 2- Nº 32	DONOSTIA/SAN SEBASTIAN	GUIPUZCOA	PAÍS VASCO
1094 Plaza Federico Moyua Nº 8	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1095 Calle Ercilla Nº 44	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1096 Alameda Recalde Nº 44	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1097 Calle Retuerto - Barrio de Kareaga - Nº 60	BARAKALDO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1098 Avenida Elcano Nº 26	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1099 Avenida Madariaga Nº 2	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1100 Calle Andra Mari Kalea Nº 2	DURANGO	VIZCAYA	PAÍS VASCO

DIRECCIÓN	MUNICIPIO	PROVINCIA	COMUNIDAD AUTÓNOMA
1101 Calle Gran Vía Don Diego López de Haro Nº 81	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1102 Calle Correo Nº 21	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1103 Avenida Cristóbal Murrieta Nº 1	SANTURCE/SANTURTZI	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1104 Avenida Lehendakari Aguirre - San Ignacio Nº 141	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1105 Alameda Doctor Areiza Nº 26	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1106 Plaza Estación C/V Iparraguirre, 2	GERNIKA-LUMO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1107 Calle Vizcaya Nº 13	BARAKALDO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1108 Calle Arrandi Nº 2	BARAKALDO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1109 Calle Iturriaga Nº 71	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1110 Alameda San Mamés Nº 8	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1111 Calle Santutxu Nº 34	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1112 Calle Autonomía Nº 20	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1113 Calle Ciudadela (Moncada, 4)	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1114 Calle Labayru Nº 30	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1115 Calle Begoñalde Nº 3	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1116 Calle Anselma de Salces C/V Tivoli, 12 Nº 19	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1117 Calle Capitán Mendizábal Nº 8	SANTURCE/SANTURTZI	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1118 Avenida Artabide Nº 11	ONDARROA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1119 Calle Iturriza C/V Presatxo, 1 Nº 18	BERRIZ	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1120 Calle Autonomía Nº 64	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1121 Avenida Carlos VII Nº 11	PORTUGALETE	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1122 Avenida Primero de Mayo Nº 19	VALLE DE TRAPAGA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1123 Avenida Iparraguirre (Sabino Arana, 90) Nº 62	LEIOA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1124 Calle Urgoiti Nº 18	ARRIGORRIAGA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1125 Avenida Abaro Nº 6	PORTUGALETE	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1126 Calle Santamafte Nº 4	BERMEO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1127 Avenida Euskadi Nº 28 Piso Bj	BARAKALDO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1128 Avenida Landako Nº 2	DURANGO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1129 Calle Komentukua / Fueros Y Marqués de Valdespina Nº 1	ERMUA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1130 Calle Gran Vía Juan XXIII Nº 5	BARAKALDO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1131 Calle Txomin Garat - Barrio Txurdinaga Nº 7	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1132 Calle Lauaxeta Olerkari Nº 8	MUNGUIA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1133 Calle de Los Mimbres (Martín Barua)	BILBAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1134 Plaza Goiko Portala Nº 4	MARKINA-XEMEIN	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1135 Calle Txori Erri Etorbidea - Edif. Gestinorte Nº 26	SONDIKA	VIZCAYA	PAÍS VASCO
1136 Calle Gran Vía Carlos VII	SESTAO	VIZCAYA	PAÍS VASCO

**ANEXO III Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el
régimen de SOCIMIs**

	
Registro General de Documentos	
RGTO DEL. ESP. MADRID	
SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES SL	
Nº registro:	RGE / 03295230 / 2013
Fecha:	25/09/2013 Hora: 11:15

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Delegación Especial de Madrid

(Calle Guzmán el Bueno, 139)

Comunicación de la opción por la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

D^a. Soledad Guzmán mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad ("DNI") número 16.064.953-M, actuando en nombre y representación de la sociedad Samos Servicios y Gestiones, S.L. ("Samos" o la "Sociedad") con Número de Identificación Fiscal ("NIF") número B-85206605, y domicilio fiscal en Paseo de la Castellana 30, Bajo Derecha,, en su condición de apoderado, nombrado en virtud de la escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Ignacio Sáenz de Santa María Vierna el 9 de julio de 2013, con el número 2612 de su orden de protocolo, copia de la cual se adjunta como Anexo 1, a los efectos de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la "Ley 11/2009") por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las "SOCIMIs"),

EXPONE

- I. Que el accionista único de Samos, la sociedad de nacionalidad holandesa SANT MIDCO HOLDINGS B.V., válidamente constituida y vigente de acuerdo con las leyes de Holanda, con domicilio social en Herikerbergweg 238, Luna Arena 1101 CM, Ámsterdam Zuidoost, Holanda, e inscrita en la Cámara de Comercio e Industria de Ámsterdam con el número 27095137 (el "Socio Único"), en su condición de titular de las participaciones que representan la totalidad del capital social de la Sociedad y, en su nombre y representación, D. Stephen Anthony Farrugia y D. W.H. Kamphuijs, debidamente apoderados, en el ejercicio de las competencias propias de la Junta General, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, adoptaron con fecha 23 de septiembre de 2013, la decisión de optar por el régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, desde el periodo impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2013 en adelante.

Se adjunta como Anexo 2 original de la certificación de los acuerdos del socio único.

- II. Que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde, la opción por el

régimen fiscal especial descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo. El ejercicio social de Samos coincide con el año natural, por lo que el último día para presentar la comunicación es el 30 de septiembre de 2013.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo a todos los efectos y, en especial, con la finalidad de que la Sociedad disfrute del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 para las SOCIMIs desde el período impositivo 2013 (inclusive) en adelante, y se tenga por efectuada la comunicación a que se refiere el artículo 8 de dicha Ley.

En Madrid, a 24 de septiembre de 2013



D^a. Soledad Guzmán

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(Posteriormente denominada “Uro Property
Holdings SOCIMI, S.A.)

Informe de auditoría de los estados financieros
correspondientes a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL

(Posteriormente denominada “URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.”)

**Estados financieros correspondientes a los ejercicios anuales terminados el
31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011.**

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.")

Balance al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	NOTAS	A 31 de diciembre de			
		2013	2012	2011	2010
ACTIVO NO CORRIENTE		1.701.696	1.776.157	2.024.189	2.166.545
Inversiones inmobiliarias	5	1.655.909	1.706.231	1.868.262	1.981.152
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,9 y 17	708	564	557	321
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	45.079	33.980	38.888	68.982
Derivados		30.870	19.760	24.622	54.715
Otros activos financieros		14.209	14.220	14.266	14.267
Activos por impuesto diferido	13	-	35.382	116.482	116.090
ACTIVO CORRIENTE		42.722	38.669	34.178	27.422
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	-	-	4.523	-
Existencias		-	237	-	24
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	14.882	11.202	55	82
Inversiones financieras a corto plazo	9	7.363	4.552	4.622	4.395
Derivados	8	6.630	4.210	4.222	3.939
Otros activos financieros		733	342	400	456
Periodificaciones a corto plazo		24	32	32	32
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	20.453	22.646	24.946	22.889
TOTAL ACTIVOS		1.744.418	1.814.826	2.058.367	2.193.967

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Balance al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010
(Expresado en miles de euros)

					A 31 de diciembre de
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2013	2012	2011	2010
PATRIMONIO NETO		(304.161)	(324.130)	(361.588)	(182.108)
FONDOS PROPIOS		(287.116)	(258.711)	(282.722)	(125.024)
Capital	11	2.597	2.597	489	489
Prima de asunción	11	215.075	215.075	48.114	48.114
Reservas	11	3.579	3.579	3.579	3.579
Resultados de ejercicios anteriores		(479.962)	(334.904)	(177.206)	(106.659)
Resultado del ejercicio		(28.405)	(145.058)	(157.698)	(70.547)
Ajustes por cambio de valor		(17.045)	(65.419)	(78.866)	(57.084)
PASIVO NO CORRIENTE		92.744	159.900	2.313.150	2.284.593
Deudas a largo plazo	12	92.744	152.957	2.026.211	2.009.751
Deudas con entidades de crédito		-	-	1.868.714	1.883.338
Derivados	8	75.999	136.188	140.676	109.580
Otros pasivos financieros		16.745	16.769	16.821	16.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-	278.534	257.494
Pasivos por impuestos diferidos	13	-	6.943	8.405	17.348
PASIVO CORRIENTE		1.955.835	1.979.056	106.805	91.482
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-	5.060	-
Deudas a corto plazo		1.944.430	1.966.723	90.950	81.699
Deudas con entidades de crédito		1.887.513	1.903.425	41.228	31.443
Derivados	8	56.917	63.298	49.722	50.256
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	623	1.866	855	304
Periodificaciones a corto plazo	15	10.782	10.467	9.940	9.479
TOTAL PASIVO		2.048.579	2.138.956	2.419.955	2.376.075
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.744.418	1.814.826	2.058.367	2.193.967

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales
Terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 Y 2010
(Expresado en miles de euros)

	NOTAS	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de			
		2013	2012	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 14.1	134.721	127.748	122.367	117.400
Prestaciones de servicios		134.721	127.748	122.367	117.400
Otros ingresos de explotación		-	54	3	37
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	54	3	37
Gastos de personal	14.2	(41)	(44)	(43)	(48)
Sueldos, salarios y asimilados		(36)	(36)	(34)	(38)
Cargas sociales		(5)	(8)	(9)	(10)
Otros gastos de explotación	14.3	(10.365)	(7.931)	(6.961)	(6.816)
Servicios exteriores		(10.365)	(7.931)	(6.961)	(6.816)
Amortización del inmovilizado	5	(21.766)	(20.662)	(22.088)	(22.502)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		(25.265)	(131.690)	(80.244)	(33.301)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		77.284	(32.525)	13.034	54.770
Ingresos financieros	14.5	52	121.082	216	93
De valores negociables y otros instrumentos financieros		52	121.082	216	93
De terceros		-	15	12	80
De empresas de grupo		52	121.067	204	13
Gastos financieros	14.6	(109.029)	(126.567)	(141.692)	(144.805)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(11.503)	(21.040)	(17)
Por deudas con terceros		(109.029)	(115.064)	(120.652)	(144.788)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.6	3.691	(33.173)	(29.256)	(10.839)
RESULTADO FINANCIERO		(105.286)	(38.658)	(170.732)	(155.551)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(28.002)	(71.183)	(157.698)	(100.781)
Impuesto sobre beneficios	13	(403)	(73.875)	-	30.234
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES CONTINUADAS		(28.405)	(145.058)	(157.698)	(70.547)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(28.405)	(145.058)	(157.698)	(70.547)

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.")

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010

(Expresado en miles de euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010

		Ejercicio finalizado a 31 de diciembre			
	Notas	2013	2012	2011	2010
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(28.405)	(145.058)	(157.698)	(70.547)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto					
I. Por coberturas de flujos de efectivo	11.2	17.662	(34.232)	(75.670)	(43.530)
IV. Otros ajustes	11.2	(28.036)	-	-	-
V. Efecto impositivo	11.2	-	10.270	22.701	13.059
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		(10.374)	(23.962)	(52.969)	(30.471)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias					
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		58.748	53.442	44.554	61.961
IX. Efecto impositivo		-	(16.033)	(13.366)	(18.588)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		58.748	37.409	31.188	43.373
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		19.969	(131.611)	(179.479)	(57.645)

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.")

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010
(Expresado en miles de euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010

	Capital social (Nota 11.1)	Prima de asunción (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 8)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2010	315	30.888	3.579	(63.725)	(42.934)	(69.985)	(141.862)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(70.547)	12.901	(57.646)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(42.934)	42.934	-	-
Operaciones con socios (Ampliación de capital)	174	17.226	-	-	-	-	17.400
SALDO FINAL DEL AÑO 2010	489	48.114	3.579	(106.659)	(70.547)	(57.084)	(182.108)
SALDO INICIO DEL AÑO 2011	489	48.114	3.579	(106.659)	(70.547)	(57.084)	(182.108)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(157.698)	(21.782)	(179.480)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(70.547)	70.547	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	489	48.114	3.579	(177.206)	(157.698)	(78.866)	(361.588)

	Capital social (Nota 11.1)	Prima de asunción (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor (Nota 8)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2012	489	48.114	3.579	(177.206)	(157.698)	(78.866)	(361.588)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(145.058)	13.447	(131.611)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(157.698)	157.698	-	-
Operaciones con socios (Ampliación de capital)	2.108	166.961	-	-	-	-	169.069
SALDO FINAL DEL AÑO 2012	2.597	215.075	3.579	(334.904)	(145.058)	(65.419)	(324.130)
SALDO INICIO DEL AÑO 2013	2.597	215.075	3.579	(334.904)	(145.058)	(65.419)	(324.130)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(28.405)	48.374	19.969
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(145.058)	145.058	-	-
SALDO FINAL DEL AÑO 2013	2.597	215.075	3.579	(479.962)	(28.405)	(17.045)	(304.161)

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.

(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.")

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 Y 2010 (Expresado en miles de euros)

		2013	2012	2011	2010
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN					
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(28.002)	(71.183)	(157.698)	(100.781)
2. Ajustes del resultado		152.324	191.010	273.064	210.703
a) Amortización del inmovilizado	5.1	21.766	20.662	22.088	22.502
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias	5.1	25.826	132.251	81.244	33.301
c) Resultado por bajas y enajenaciones inmovilizado		(561)	(561)	(1.000)	-
c) Ingresos financieros	14.5	(45)	(121.082)	(216)	(93)
d) Gastos financieros	14.6	109.029	126.567	141.692	144.805
e) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.6	(3.691)	33.173	29.256	10.599
f) Otros ingresos y gastos		-	-	-	(411)
3. Cambios en el capital corriente		(958)	1.339	1.119	34
a) Existencias		237	(237)	24	37
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(148)	-	517	212
c) Otros activos y pasivos corrientes		(121)	565	27	(3)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.243)	1.011	551	(212)
d) Otros activos y pasivos no corrientes		317	-	-	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(88.726)	(87.120)	(88.536)	(106.877)
a) Pagos a intereses		(85.085)	(87.226)	(88.740)	(106.957)
b) Cobros de intereses		49	106	204	80
c) Cobro/Pago por impuestos de sociedades		(3.690)	-	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN					
		34.638	34.046	27.949	3.079
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
5. Pagos por inversiones		(147)	-	(224)	-
6. Cobros por desinversiones		3.363	3.101	6.036	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN					
		3.216	3.101	5.812	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN					
7. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(40.047)	(39.447)	(31.704)	(21.312)
a) Devolución y amortización de					
1. Deudas con entidades de crédito		(40.047)	(39.447)	(31.691)	(21.312)
2. Otras deudas			-	(13)	-
8. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-	-	17.400
a) Emisión de instrumentos de patrimonio.		-	-	-	17.400
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN					
		(40.047)	(39.447)	(31.704)	(3.912)
AUMENTO/ DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES					
		(2.193)	(2.300)	2.057	(833)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		22.646	24.946	22.889	23.722
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		20.453	22.646	24.946	22.889

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.")

Estados financieros correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010.

(Expresado en miles de euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA Y PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.1 PROPÓSITO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido preparados por los Administradores de la Sociedad con el objeto de que la información financiera que incluyan sirva de base para la elaboración de un documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil.

Para dicho propósito, los Administradores han considerado corregir las salvedades incluidas en los informes de auditoría correspondientes a las cuentas anuales de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, y para ello, han incluido los ajustes recogidos en la nota 2.6 que corrigen los errores recogidos en las cuentas anuales formuladas de dichos ejercicios, de tal modo que los estados financieros muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera sin salvedades.

1.2 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Uro Property Holdings Socimi, S.A. (anteriormente denominada "Samos Servicios y Gestiones, S.L.", (en adelante, "la Sociedad") se constituyó el 02 de octubre de 2007 y figura inscrita, como sociedad anónima, en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 24.783, folio 216, sección 1ª, hoja M-446073.

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad compró a Banco Santander, S.A. (en adelante "Banco Santander") 1.152 oficinas de atención al cliente ubicadas en territorio español por un importe de 2.040 millones de euros (más los costes directamente atribuibles a esta operación por importe de 44 millones de euros), para posteriormente arrendar las oficinas al mencionado banco por un periodo medio de 25 años, con tres potenciales prórrogas de siete años cada una. Tras la venta a inversores particulares de 10, 4 y 2 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012 y 2013, la inversión inmobiliaria de Uro comprende un total de 1.136 oficinas de Banco Santander.

A 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013, el Socio Único de la Sociedad es St. Midco Holdings B.V., sociedad de nacionalidad holandesa que posee el 100% del capital social. La Sociedad está integrada en un grupo de empresas que encabeza St. Topco Holding I, S.a.r.l., con domicilio social en Luxemburgo, presentando cuentas anuales consolidadas en dicho país.

Su domicilio social se encuentra ubicado en calle Serrano nº 21 en Madrid.

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

El Socio Único procedió, con fecha 23 de septiembre 2013 a la modificación del objeto social de la Sociedad con el fin de ajustarlo a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 11/2009 quedando el mismo como sigue:

"La Sociedad tiene por objeto principal:

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

La Sociedad cuenta únicamente con un empleado. El resto de la gestión administrativa se realiza a través de una sociedad vinculada especializada en la gestión de activos inmobiliarios (Nota 17).

Con fecha 27 de octubre de 2014, los actuales socios de la Sociedad (Nota 21), adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para cambiar la denominación de la Sociedad a la actual, Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, los socios de la Sociedad adoptaron en Junta General Universal y Extraordinaria los acuerdos necesarios para transformarla en sociedad anónima.

A 31 de diciembre de 2013, su domicilio social se encuentra ubicado en el Paseo de la Castellana 30, de Madrid, habiéndose cambiado durante el ejercicio 2014 a calle Serrano 21, de Madrid.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Imagen fiel

Los estados financieros se han preparado 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 Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, 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.

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estados financieros 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 próximo ejercicio son los siguientes:

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas bases imponibles negativas pendientes de compensar y diferencias temporarias para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la recuperación de estos activos en el periodo establecido por la normativa contable que es de 10 años. Para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, los Administradores estiman los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles en base al plan de negocios aprobado, el cual es evaluado anualmente.

Los Administradores de la Sociedad, en la revisión del plan de negocios han incluido los impactos que han supuesto el hecho de que el Socio Único haya optado por la aplicación, desde el 23 de septiembre de 2013 con efecto retroactivo 1 de enero de 2013, del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, y por el que dichas entidades tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, bajo el cumplimiento de determinadas condiciones. Adicionalmente, también han tenido en cuenta la exención incluida en la propia ley, en la que, en el caso de que se incumpla el requisito de permanencia, es decir, la Sociedad proceda a la venta de las propiedades en los tres años siguientes al que la Sociedad adoptó dicho régimen, las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, tributarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Los impuestos diferidos de activos y pasivos asociados a los instrumentos derivados de cobertura (Nota 4.7), por consiguiente, también son revertidos y al haberse registrado en el momento de su generación directamente en

una partida del patrimonio neto, su reversión se realizará con cargo o abono a dicha partida (Nota 13), de ahí el movimiento registrado bajo el epígrafe "Otros ajustes" del estado de ingresos y gastos reconocidos.

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, 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 mostró que existían deterioros en el valor de los activos de manera individualizada arrojando una valoración total de 1.692.140 miles de euros en 2013, 1.738.798 miles de euros en 2012 y 1.956.568 miles de euros en 2011 existiendo, por lo tanto, un deterioro neto respecto al valor neto contable individualizado de cada una las inversiones inmobiliarias por importe de 25.824 miles de euros en el ejercicio 2013, de 132.241 miles de euros en el ejercicio 2012 y de 81.244 miles de euros en el ejercicio 2011.

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 beneficios económicos. 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.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha utilizado análisis de flujos de efectivo descontados para varios activos financieros disponibles para la venta que no se negocian en mercados activos.

2.3 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 un patrimonio neto negativo por importe de 304.161 miles de euros, 324.130 miles de euros y 361.588 miles de euros a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, respectivamente (182.108 miles de euros en 2010). No obstante, la Sociedad no se encuentra incurso en causa de liquidación tal y como dispone el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital debido a que bajo el patrimonio neto tiene registrado un deterioro acumulado de 272.610 miles de euros en 2013, 246.786 miles de euros en 2012 y 114.545 miles de euros en 2011 (33.301 miles de euros en 2010) que no deben ser consideradas para la determinación del equilibrio patrimonial tal y como establece el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero de 2013, posteriormente renovado por el Real Decreto Ley 4/2014 aprobado con fecha 7 de marzo de 2014, por el cual se extiende hasta el 31 de diciembre de 2014 la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 del 12 de diciembre, por el que las pérdidas derivadas de existencias, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, añadiendo las pérdidas derivadas de préstamos y partidas a cobrar no computan a efectos del cálculo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 36 del Código de Comercio, no deben ser considerados los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, que a 31 de diciembre de 2013 ascienden a 17.045 miles de euros, a 31 de diciembre de 2012 ascienden a 65.419 miles de euros y a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 78.866 miles de euros (a 31 de diciembre de 2010 ascienden a 57.084 miles de euros).

Teniendo estas consideraciones en cuenta, el patrimonio neto negativo de la Sociedad a efectos de los artículos 327 y 363 de la Ley de Sociedades de Capital asciende a 14.506 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, 11.926 miles de euros al 31 de diciembre de 2012, 168.177 miles de euros al 31 de diciembre de 2011 (91.723 miles de euros al 31 de diciembre de 2010).

La Sociedad había recibido un préstamo participativo por importe de 278.534 miles de euros y 257.494 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, otorgado por el Socio Único, que fue capitalizado durante el ejercicio 2012 a través de una ampliación de capital y prima de asunción. Conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1 del Real Decreto 7/1996, los préstamos participativos tienen la consideración de patrimonio a efectos del análisis del equilibrio patrimonial.

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 unos fondos de maniobra negativos por importe de 1.913.103 miles de euros, 1.940.387 miles de euros, 72.627 miles de euros, respectivamente (64.060 miles de euros en 2010).

A fecha de elaboración de los presentes estados financieros, la Sociedad ha capitalizado el préstamo mezzanine (nota 12.3) que se encontraba registrado en el corto plazo habiéndose incrementado el importe del capital social hasta un importe de 5.194 miles de euros y una prima de asunción hasta 317.449 miles de euros, que posteriormente ha sido distribuido a los Socios por importe de 150.000 miles de euros, habiéndose reestablecido el equilibrio patrimonial y, por lo tanto, no encontrándose en causa de disolución.

A esta misma fecha, la Sociedad ha culminado el proceso de refinanciación de la deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe de 1.424.488 miles de euros (nota 21) lo que ha propiciado su reclasificación al activo no corriente de un importe de 1.386.344 miles de euros manteniéndose en el corto plazo el importe correspondiente a las amortizaciones a realizar durante los siguientes 12 meses de acuerdo con lo estipulado en las nuevas condiciones del préstamo. Tal y como se explica en las presentes notas explicativas (nota 21), dicha refinanciación ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta noviembre de 2019.

A pesar de que, finalizado el proceso de reestructuración, sigue existiendo un fondo de maniobra negativo, el mismo se encuentra mitigado por el hecho de que atendiendo al presupuesto de tesorería estimado, los flujos obtenidos de la actividad cubren las obligaciones de pago en el corto plazo. De acuerdo con la cláusula 8.3 de la novación del acuerdo de financiación firmado el 31 de julio de 2014, la Sociedad tiene la obligación de cancelar deuda por importe del remanente de caja que tenga depositado después del repago de intereses.

La Sociedad sigue manteniendo sus planes de desinversión y próximamente firmará un contrato con un consultor independiente para la promoción y venta de sucursales.

Atendiendo a los hechos descritos anteriormente, los Administradores han elaborado los estados financieros de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

Adicionalmente los Administradores siguen su plan de actuación para cumplir con todos los requisitos mencionados en el artículo 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"), que culminará con la cotización en un mercado secundario organizado de los permitidos en dicha regulación.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras de los ejercicios 2013, 2012 y 2011, las correspondientes al ejercicio anterior 2010.

2.6. Reexpresión de los estados financieros

En las cifras incluidas en los estados financieros correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011, se han reexpresado algunos saldos con el objetivo de reflejar de la mejor manera la imagen fiel de la Sociedad.

Deterioro de inversiones inmobiliarias

En el ejercicio 2011, se introdujo una salvedad en el informe de auditoría por la ausencia de una valoración individualizada de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2011. Posteriormente, la Sociedad obtuvo una valoración individualizada a 31 de diciembre de 2012 por la que se registró un deterioro neto en el ejercicio 2012 de 217.461 miles de euros, incluyéndose una salvedad en el informe de auditoría por desconocerse si dicho impacto o parte de él correspondía al ejercicio 2012 o al ejercicio 2011.

En base a una tasación realizada valorando individualizadamente las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, se ha cuantificado el efecto neto del deterioro no registrado en el ejercicio 2011 en 85.221 miles de euros respecto de los estados financieros formulados previamente.

Miles de euros	
31/12/2011	
Débitos	Créditos
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	85.221
Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias	(85.221)

A raíz de la posterior obtención de la valoración individualizada a 31 de diciembre de 2011 en la que se consideró que el impacto del deterioro neto registrado durante el ejercicio 2012 correspondía, en un importe de 85.221 miles de euros, al ejercicio 2011, se ha registrado un menor deterioro neto en el ejercicio 2012 en dicho importe, disminuyendo las reservas que provienen del ejercicio 2011, en el que ya se tenía que considerar el deterioro registrado en 2011.

Miles de euros	
31/12/2012	
Débitos	Créditos
Reservas	85.221
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	(85.221)

Baja de créditos fiscales activados

En el ejercicio 2011 se incluyó en el informe de auditoría una limitación al alcance por la falta de consideración en el plan de negocios de la Sociedad del impacto que tendría sobre la recuperabilidad de los créditos fiscales activados las medidas fiscales introducidas por el Real Decreto Ley 19/2011 y el Real Decreto Ley 12/2012. Los Administradores han considerado el impacto de dichas medidas fiscales sobre los planes de negocio existentes a la fecha de análisis, considerando que los mismos eran recuperables.

En el ejercicio 2012 se incluyó una salvedad en el informe de auditoría donde se concluía que los créditos fiscales activados por importe de 111.561 miles de euros no eran recuperables. La Sociedad ha decidido registrar la baja de los créditos fiscales que ya se encontraban registrados a 31 de diciembre de 2011 por importe de 64.639 miles de euros y a las activaciones registradas durante el ejercicio 2012 por importe de 46.922 miles de euros.

	Miles de euros	
	31/12/2012	
	Débitos	Créditos
Gasto por impuesto de sociedades	111.561	
Activo por impuesto diferido		(111.561)

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad registró el deterioro de parte de los créditos fiscales activados por importe de 91.561 miles de euros. Debido a que no existían indicios de recuperabilidad de los créditos fiscales a 31 de diciembre de 2012, el informe de auditoría incluyó una salvedad por considerar que dichos créditos fiscales se deberían de haber dado de baja en el ejercicio 2013, en lugar del ejercicio 2012.

La Sociedad ha ajustado el gasto correspondiente al deterioro de los créditos fiscales realizado durante el ejercicio 2013 por importe de 91.561 miles de euros por no existir evidencias de recuperabilidad de las mismas ya en el ejercicio 2012, minorando las reservas por considerar que el deterioro de la totalidad del saldo de los créditos fiscales debería de haberse realizado en el ejercicio 2012.

	Miles de euros	
	31/12/2013	
	Débitos	Créditos
Reservas	111.561	
Activo por impuesto diferido		(20.000)
Gasto por impuesto de sociedades		(91.561)

3 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

El 23 de noviembre de 2007 la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de las 1.152 oficinas de su propiedad con el Banco de Santander. Este arrendamiento se clasifica como arrendamiento operativo, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, es decir, de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Sociedad como arrendataria

Los pagos por el arrendamiento de las oficinas de Castellana nº 30 en las que la Sociedad se encuentra arrendada, se clasifican como arrendamiento operativo, al conservar el arrendador los riesgos y beneficios derivados de la titularidad de los mismos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan sobre una base lineal durante el período del arrendamiento.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Fianzas

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos estados financieros, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

c) Activos financieros mantenidos para negociar

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o bien forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para la inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

Estos activos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

3.5 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento.

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

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

b) Pasivos financieros mantenidos para negociar otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la emisión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

c) Cancelación

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

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

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

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

3.6 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En esta categoría se registran los derivados contratados para cubrirse de las variaciones del tipo de interés de los préstamos bancarios contratados, así como de las fluctuaciones de la inflación.

La Sociedad realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable (Nota 8) y operaciones de cobertura de flujos de efectivo de las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplicará en el contrato de arrendamiento operativo de oficinas al Banco de Santander.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

3.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

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

3.10 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

La Sociedad se encuentra incluida en el régimen de SOCIMI en virtud de comunicación realizada por el 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 su domicilio fiscal la opción de acogerse a dicho régimen.

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.11 Reconocimiento de ingresos

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

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.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

3.13 Aspectos medioambientales

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

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

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 es la siguiente:

	2013	2012	2011	2010
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	708	564	557	321
Inversiones financieras a largo plazo	14.209	14.220	14.266	14.267
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.705	25	55	82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177	11.177	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	733	342	400	456
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	20.453	22.646	24.946	22.889
	50.985	48.974	40.224	38.015

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 miles de euros los dos primeros años y hasta 2.300 miles de euros para la tercera anualidad.

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

A 31 de diciembre del 2013, 2012, 2011 y 2010 no ha habido ningún retraso y no hay ningún pago pendiente por parte del Banco Santander. La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago del mismo.

Actividades de inversión

La Sociedad invierte en depósitos a corto plazo contratados en el BNP Paribas cuando sus necesidades de tesorería lo permiten y con la aprobación de los Administradores de la Sociedad.

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. Su devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Dicho riesgo está mitigado gracias a la contratación por parte de la Sociedad de instrumentos de cobertura (Swaps) que cubren tanto el importe como el periodo de los préstamos y que por tanto eliminan dicho riesgo (Nota 8).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

El contrato de arrendamiento firmado entre el Banco Santander y la Sociedad contempla una actualización anual de las rentas conforme al IPC más un 2,15% adicional durante los primeros 10 años. El importe de dicho IPC se haya asimismo cubierto mediante un derivado financiero (Swap) al 2,85%, al cual se añadirá durante los 10 primeros años el incremento del 2,15%, resultando el incremento anual de un 5%.

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.

Al objeto de minimizar el riesgo de liquidez la Sociedad tiene suscritos por una parte instrumentos de cobertura de tipos de interés por lo que ha convertido la deuda de tipo variable a tipo fijo, así como la contratación de Index Linked Swaps, al objeto de garantizar un incremento de los arrendamientos anuales del 5% hasta el año 2017, al objeto de garantizar la posibilidad de hacer frente, con los ingresos derivados del arrendamiento a sus obligaciones de pago.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería para el ejercicio 2014, 2013 y 2012:

	2014	2013	2012
Caja al inicio del periodo	20.453	22.646	24.946
Cobros netos por ingresos operativos	124.515	125.422	119.077
Ingresos devengados correspondientes al efecto de la cobertura de inflación	3.221	2.598	-
Pagos por intereses de préstamos	(80.319)	(22.170)	3.707
Pagos por liquidaciones de derivados	(48.000)	(64.062)	(37.235)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo senior	(1.832)	(38.601)	(49.237)
Pagos por amortización voluntarias del préstamo senior	(550)		(32.000)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	3.704	(4.475)	(5.233)
Pagos fraccionados IS	(4.377)	(16.310)	(1.829)
Caja final del periodo	16.815	5.048	22.196

Tal y como se ha comentado en la nota 2.3 de las notas explicativas, se ha llevado a cabo un proceso de refinanciación que ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta noviembre de 2019. En el presupuesto de tesorería no se incluye el efecto de la refinanciación del préstamo senior ni la capitalización del préstamo mezzanine.

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 miles de euros más los costes directamente atribuibles a esta operación por importe de 44.430 miles de euros. Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, la Sociedad procedió a la venta de 2, 4 y 10 oficinas a inversores particulares. De este modo y tras las ventas realizadas, a cierre de ejercicio 2013, las inversiones inmobiliarias comprenden un total de 1.136 oficinas del Banco Santander.

En la fecha de adquisición se firmó un contrato con la misma entidad financiera para su posterior arrendamiento por un periodo medio de veinticinco años (24, 25 o 26 años dependiendo del inmueble) con posibilidad por parte del Banco Santander de prorrogarse por tres periodos consecutivos de siete años cada uno. Al final de cada periodo del contrato, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas al precio de mercado que resulte en aquel momento. En caso de venta por parte de la Sociedad de alguna de las oficinas adquiridas, el arrendatario tiene un mes para ejercer su derecho de tanteo. En caso de no ejercitar su uso, el arrendador lo podrá vender libremente por un precio igual o mayor (Nota 5.2).

Todos los activos se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados más adelante en la Nota 12.

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

5.1 Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante los ejercicios 2013, 2012, 2011 y 2010 han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2013

	01.01.2013	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Traspasos	31.12.2013
Coste					
Terrenos	1.056.388	-	(2.134)	-	1.054.254
Construcciones	1.009.006	-	(668)	-	1.008.338
	2.065.394	-	(2.802)	-	2.062.592
Amortización acumulada					
Construcciones	(112.377)	(21.766)	70	-	(134.073)
Deterioro					
Construcciones	(246.786)	(53.367)	27.543	-	(272.610)
Valor Neto contable	1.706.231	(75.133)	24.811	-	1.655.909

Ejercicio 2012

	01.01.2012	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Traspasos	31.12.2012
Coste					
Terrenos	1.059.446	-	(5.089)	2.031	1.056.388
Construcciones	1.015.050	-	(6.532)	488	1.009.006
	2.074.496	-	(11.621)	2.519	2.065.394
Amortización acumulada					
Construcciones	(91.689)	(21.952)	1.306	(42)	(112.377)
Deterioro					
Construcciones	(114.545)	(133.954)	1.713	-	(246.786)
Valor Neto contable	1.868.262	(155.906)	(8.602)	2.477	1.706.231

Ejercicio 2011

	01.01.2011	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Traspasos	31.12.2011
Coste					
Terrenos	1.064.632	-	(2.238)	(2.948)	1.059.446
Construcciones	1.019.798	-	(3.035)	(1.713)	1.015.050
	2.084.430	-	(5.273)	(4.661)	2.074.496
Amortización acumulada					
Construcciones	(69.977)	(22.088)	237	139	(91.689)
Deterioro					
Construcciones	(33.301)	(102.231)	20.987	-	(114.545)
Valor Neto contable	1.981.152	(124.319)	15.951	(4.522)	1.868.262

Ejercicio 2010

	01.01.2010	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Trasposos	31.12.2010
<u>Coste</u>					
Terrenos	1.064.632	-	-	-	1.064.632
Construcciones	1.019.798	-	-	-	1.019.798
	2.084.430	-	-	-	2.084.430
<u>Amortización acumulada</u>					
Construcciones	(47.475)	(22.502)	-	-	(69.977)
<u>Deterioro</u>					
Construcciones		(33.301)	-	-	(33.301)
Valor Neto contable	2.036.955	(55.803)	-	-	1.981.152

Durante el ejercicio 2013 se han producido bajas en el coste de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de la venta de dos sucursales a inversores particulares, que tenía un coste de 2.802 miles de euros (con una amortización acumulada de 71 miles de euros y un deterioro de 368 miles de euros).

Durante el ejercicio 2012 se han producido bajas en el coste de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de:

- la venta de una sucursal a inversores particulares, que tenía un valor neto contable de 416 miles de euros (con una amortización acumulada de 16 miles de euros y un deterioro de 12 miles de euros).
- La reclasificación del coste asociado a la sucursal 10086, que asciende a 11.177 miles de euros (6.330 miles de euros de construcciones y 4.847 miles de euros de terrenos) a cuentas por cobrar a corto plazo, dado que ha tomado efecto la cláusula 2 de "Condición Resolutoria" del contrato al no cumplirse las condiciones establecidas para la transmisión final de la sucursal, tal y como se recoge en la adenda del contrato firmada el 20 de noviembre de 2012. Mediante esta resolución el Banco Santander devolverá a la Sociedad el importe pagado por la sucursal, de forma íntegra, por lo que se ha procedido a revertir la amortización dotada hasta la fecha por importe de 1.290 miles de euros y el deterioro asociado a la misma por importe de 631 miles de euros.

Dentro de los trasposos del ejercicio 2012 se registra el importe traspasado desde el epígrafe activos mantenidos para la venta ya que finalmente no ha sido vendida una de las sucursales. El valor neto contable de dicha sucursal es de 2.477 miles de euros, incluyendo una amortización acumulada de 42 miles de euros.

Durante el ejercicio 2011 se han producido bajas en el coste de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de la venta de diez sucursales a inversores particulares. Dichas ventas tenían un coste de 5.273 miles de euros (con una amortización acumulada de 237 miles de euros y un deterioro de 87 miles de euros). Asimismo, los trasposos que se aprecian se corresponden con la clasificación que la Sociedad ha realizado de determinadas sucursales como activos mantenidos para la venta (Nota 5.3).

Por otra parte, en el momento de la adquisición de los inmuebles, la Sociedad realizó una asignación del valor de adquisición entre terrenos, construcciones e instalaciones. No obstante, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones se le asignó un valor de cero, asignando 1.064 miles de euros a terrenos y 1.019.797 miles de euros a construcciones. El resto de movimientos del ejercicio se deben al registro de la amortización anual de las construcciones.

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 2013, tras la venta de 2 oficinas durante el ejercicio 2013, 4 oficinas durante el ejercicio 2012 y 10 oficinas durante el ejercicio 2011, el contrato de arrendamiento es aplicable a las 1.136 oficinas restantes.

Se trata de un arrendamiento de fincas urbanas destinadas a uso distinto de vivienda y de carácter operativo.

El plazo inicial de obligado cumplimiento para las partes es de 24, 25 y 26 años según corresponda a cada inmueble, pudiéndose prorrogar en siete años más por un máximo de hasta tres veces. Cada prórroga es de obligado cumplimiento para la arrendadora y opcional para la arrendataria.

A partir del año 10 (i.e. desde diciembre de 2017), el arrendatario tiene derecho a rescindir el contrato en un cierto número de unidades, siempre y cuando las rentas de los contrato cancelados no excedan de 0.6 millones de euros al año (actualizados a IPC). Si este derecho no es ejercido en un año puede ser acumulativo para posteriores periodos siempre y cuando las rentas de las unidades canceladas anticipadamente sean el menor de 1) 1.1 millones de euros en algún año y 2) un total de 2.4 millones de euros en un periodo de 4 años consecutivos. Se notificará con 12 meses de antelación y una penalidad de 6 meses de renta. Las 45 propiedades de mayor tamaño están excluidas de este derecho.

Al final de cada periodo del contrato, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas a valor de mercado al final del periodo total del contrato de arrendamiento (plazo inicial más prórrogas).

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

La renta se actualiza anualmente los 23 de noviembre (al cumplimiento de los años del inicio del contrato) conforme al IPC de septiembre incrementado en un 2,15%. El importe total de la facturación correspondiente al año comprendido entre el 1 de noviembre del 2012 y el 31 de octubre del 2013 ascendió a 127.302 miles de euros, 119.001 miles de euros hasta noviembre de 2012 y 113.352 miles de euros hasta noviembre 2011 (108.895 miles de euros hasta noviembre de 2010.)

La entidad ha contratado un derivado de cobertura de inflación por el que durante los 10 primeros años de contrato el IPC queda fijado en un 5% teniendo que abonar al banco el importe correspondiente en caso de que el IPC haya sido mayor (Nota 8), es decir que como el IPC se encuentra cubierto por un derivado durante los primeros 10 años el incremento de los arrendamientos está fijado en un 5% anual.

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo (sin considerar los incrementos derivados de la suscripción del derivado de inflación comentado anteriormente) no cancelables al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 son los siguientes:

Euro	2013	2012	2011	2010
Hasta un año	124.515	125.422	119.503	113.758
Entre uno y cinco años	525.412	515.107	504.266	480.021
Más de cinco años	2.350.028	2.300.589	2.255.446	2.284.274
	2.999.955	2.941.118	2.879.215	2.878.053

Con fecha 1 de agosto de 2014, la Sociedad ha firmado tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander relativo a las modificaciones al contrato inicialmente firmado, orientado principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres tipos en los que se modificará, bien el plazo del alquiler, la renta o bien serán objeto de permutas, produciéndose por consiguiente sustituciones por otras, propiedad del Banco.

La renta se actualiza anualmente los 23 de noviembre en base al HICP sin incrementar el 2,15%.

Tributos

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

Seguros

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

Opción de compra

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.

5.3 Activos no corrientes mantenidos para la venta

El 16 de marzo de 2011, la Sociedad firmó un contrato de comercialización en exclusiva con una empresa de intermediación mediante la concesión de un mandato de venta de las sucursales constitutivas de las inversiones inmobiliarias. A cierre del ejercicio, la Sociedad habrá clasificado como activos no corrientes mantenidos para la venta las sucursales para las que tenía evidencia de venta en el corto plazo, junto con la deuda de entidades de crédito vinculadas a dichos activos al epígrafe "Pasivos vinculadas con activos no corrientes mantenidos para la venta".

	31.12.2010	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	31.12.2011
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-	4.523	4.523
Total	-	-	-	4.523	4.523

Durante el ejercicio 2012 se produjo la venta de dichas sucursales excepto una de ellas que se traspasó a inversiones inmobiliarias al no estimarse que su venta se materializase dentro del corto plazo.

El valor neto contable de las sucursales vendidas y registradas bajo el epígrafe "Activos no corrientes mantenidas para la venta" asciende a 2.046 miles de euros.

El beneficio total derivado de la venta de las 4 sucursales asciende a 561 miles de euros.

	31.12.11	Altas y dotaciones	Bajas	Traspasos	31.12.2012
Activos no corrientes mantenidos para la venta	4.523	-	(2.046)	(2.477)	-
Total	4.523	-	(2.046)	(2.477)	-

Desde el 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha considerado probable que se fuese a producir alguna venta en el periodo de un año en el momento de la formulación de cada uno de los ejercicios, por lo que no ha clasificado ningún activo bajo esta categoría.

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad tiene arrendada su oficina en Paseo de la Castellana 30 en Madrid hasta el 23 de mayo de 2014. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente si ninguna de las partes (arrendador o arrendatario) se opone.

El importe de la renta incluidos los gastos asciende a 1,5 miles de euros mensuales más IVA. Dicha cantidad es actualizada anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC. Durante los ejercicios 2013, 2012, 2011 y 2010 no ha habido subida de IPC.

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 son los siguientes:

Euro	2013	2012	2011	2010
Hasta un año	7,5	7,5	18	18
Entre uno y cinco años	-	-	6	6
	7,5	7,5	24	24

Este contrato ha finalizado el 31 de julio de 2014 por cambio de domicilio siendo comunicado al arrendador en el plazo establecido según contrato.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

7.1 Descripción de los principales movimientos

Bajo el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo", la Sociedad registra dos créditos por importe de 708 miles de euros (principal más intereses capitalizados). El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante ejercicio 2013, 2012, 2011 y 2010 han sido los siguientes:

	31.12.2012	Altas	31.12.2013
Crédito a St Midco	154	73	227
Crédito a St Topco	410	71	481
Total (Nota 9)	564	144	708
	31.12.2011	Altas	31.12.2012
Crédito a St Midco	150	4	154
Crédito a St Topco	407	3	410
Total (Nota 9)	557	7	564
	31.12.2010	Altas	31.12.2011
Crédito a St Midco	107	43	150
Crédito a St Topco	214	193	407
Total (Nota 9)	321	236	557
	31.12.2009	Altas	31.12.2010
Crédito a St Midco	104	3	107
Crédito a St Topco	204	10	214
Total (Nota 9)	308	13	321

Los créditos concedidos a empresas del grupo incluyen los siguientes préstamos:

- Préstamo a St Midco Holdings B.V, socio único de la Sociedad, el cual fue firmado el 15 de septiembre de 2008 y efectivo desde el 2 de octubre de 2007 por 100 miles de euros, con un tipo de interés aplicable del Euribor a un año más 100 puntos básicos y con cinco años de duración. Los intereses que genera se capitalizan incrementando el principal a devolver. Durante el ejercicio 2011 se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 140 miles de euros y durante el ejercicio 2013 se firmó otra ampliación del nominal del préstamo hasta 207 miles de euros.
- Préstamo a St Topco Holdings I S.a.r.l. firmado el 15 de septiembre de 2008 y efectivo desde el 11 de abril de 2008 por 100 miles de euros, con un tipo de interés aplicable del Euribor a un año más 100 puntos básicos y con cinco años de duración. Los intereses que genera se capitalizan incrementando el principal a devolver. Durante el ejercicio 2009 se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 205 miles de euros. En 2011, se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 385 miles de euros. En 2013 se firmó otra ampliación del nominal del préstamo hasta 456 miles de euros. Los intereses capitalizados acumulados a cierre del ejercicio 2013 ascienden a 25 miles de euros, a cierre del ejercicio 2012 a 25 miles de euros y a cierre del ejercicio 2011 a 22 miles de euros.

Los intereses devengados en el ejercicio por ambos préstamos han ascendido a 3 miles de euros en 2013, 14 miles de euros en 2012 y 12 miles de euros en 2011 (13 miles de euros en 2010)(Nota 17).

Los Administradores de la Sociedad considera que aunque el vencimiento inicial se encuentra dentro del 2014 al tener renovaciones tácitas anuales, y no habiendo intención por ninguna de las partes a resolver los contratos, que la clasificación sería a largo plazo.

Al 31 de julio de 2014, la Sociedad ha reclasificado los créditos concedidos a Sant Midco y Sant Topco bajo el epígrafe de inversiones financieras a largo plazo al considerarse empresas de grupo o asociadas tras la operación de venta de participaciones del Socio Único a Ziloti Holding Sarl (Nota 21).

8. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad utiliza productos financieros derivados, principalmente, para eliminar o reducir significativamente los riesgos de tipos de interés existentes en su posición financiera así como los riesgos de inflación. Estos productos han sido contratados para cubrir el riesgo de variación de tipo de interés de los préstamos hipotecarios contratados el 23 de noviembre de 2007 así como para cubrir el riesgo de la variación que pueda experimentar el IPC de cara a la actualización de las rentas.

Si las condiciones de estos instrumentos de cobertura y la de los instrumentos cubiertos coinciden se considerará que la cobertura es eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registrará en el patrimonio neto. Por otro lado, si las condiciones de los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos no es eficaz, la valoración de dichos instrumentos de cobertura se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

A 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 la Sociedad tenía contratados los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés (en miles de euros):

Ejercicio 2013

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/13	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000	552.946	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000	420.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Bank of Scotland	600.000	552.946	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank	400.000	368.631	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000	140.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Societe Generale	140.000	140.000	05/12/2007	23/11/2014	24/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Bank of Scotland	341.823	438.858	23/11/2010	23/11/2014	24/11/2014	5,25%	Euribor 6 meses	Cobertura (2)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) CAP Cobertura Préstamo Mezzanine
- 3) Swaps Especulativos

Ejercicio 2012

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/12	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000	577.296	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000	420.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Bank of Scotland	600.000	567.587	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank	400.000	378.391	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000	140.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Societe Generale	140.000	140.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Bank of Scotland	341.823	398.379	23/11/2010	23/11/2010	24/11/2014	5,25%	Euribor 6 meses	Cobertura (2)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) CAP Cobertura Préstamo Mezzanine
- 3) Swaps Especulativos

Ejercicio 2011

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/11	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000	581.033	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000	420.000	05/12/2007	23/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Bank of Scotland	600.000	581.033	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank	400.000	381.736	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000	140.000	05/12/2007	23/11/2014	24/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Societe Generale	140.000	140.000	05/12/2007	23/11/2014	24/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (3)
Bank of Scotland	341.823	367.865	23/11/2010	23/11/2010	24/11/2014	5,25%	Euribor 6 meses	Cobertura (2)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) CAP Cobertura Préstamo Mezzanine
- 3) Swaps Especulativos

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un acuerdo para asegurar las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplica en el contrato de arrendamiento. La fecha del contrato es 22 de noviembre de 2007 con fecha efectiva el 23 de noviembre de 2007 y fecha de vencimiento el 16 de agosto de 2017, siendo las liquidaciones trimestrales. El importe de las liquidaciones asciende a 3.610 miles de euros en el ejercicio 2013, 2.951 miles de euros en el ejercicio 2012 y 3.277 miles de euros en el ejercicio 2011 (2.673 miles de euros en 2010). Ver nota 14.1.

Banco	Importe contratado	Fecha de contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Importe fijado	Consideración Swap
BNP Paribas	25.250	22/11/2007	23/11/2007	23/11/2017	5,00%	Cobertura

Las variaciones en el valor razonable de los derivados a cierre de ejercicio se contabilizan contra reservas netas de su efecto impositivo en el caso de los derivados de cobertura y contra pérdidas y ganancias en el caso de derivados especulativos.

	2013		2012		2011		2010	
(miles de euros)	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable	Nocional	Valor razonable
Swaps Cobertura Senior	1.474.523	(53.717)	1.523.274	(116.597)	1.543.802	(140.682)	1.557.946	(139.376)
Swap Cobertura Inflación	25.250	37.499	25.250	23.969	25.250	28.384	29.230	57.132
Especulativos	700.000	(79.198)	700.000	(82.889)	700.000	(49.715)	700.000	(20.460)
CAP Mezzanine	438.858	-	398.379	-	341.823	459	341.823	1.523
	2.638.631	(95.416)	2.664.903	(175.517)	2.610.875	(161.554)	2.628.999	(101.181)

En el caso de los derivados de cobertura incluidos en la tabla anterior, los ejercicios en los que se espera que los flujos de efectivo afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias y ocurran son los siguientes:

	2013		2012		2011	
	Afectan a la cuenta de resultados	Ocurran (se liquiden)	Afectan a la cuenta de resultados	Ocurran (se liquiden)	Afectan a la cuenta de resultados	Ocurran (se liquiden)
2012	-	-	-	-	(45.553)	(45.553)
2013	-	-	(58.254)	(58.254)	(46.299)	(46.299)
2014	(47.960)	(47.960)	(49.627)	(49.627)	(34.209)	(34.209)
2015	9.956	9.956	5.554	5.554	5.545	5.545
2016	12.361	12.361	6.255	6.255	5.960	5.960
2017	8.552	8.552	3.065	3.065	2.718	2.718
	17.091	17.091	(93.007)	(93.007)	(111.838)	(111.838)

La Sociedad ha traspasado durante el ejercicio 2013 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 62.410 miles de euros por efecto de la cobertura del tipo de interés y un importe positivo de 3.610 miles de euros por efecto de la cobertura de inflación, en el ejercicio 2012 el importe traspasado ascendió a un importe negativo de 56.393 miles de euros y un importe positivo de 2.951 miles de euros y en el ejercicio 2011 el importe traspasado ascendió a un importe negativo de 47.831 miles de euros y un importe positivo de 3.277 miles de euros (en el ejercicio 2010 el importe traspasado ascendió a un importe negativo de 64.634 miles de euros y un importe positivo de 2.673 miles de euros). Estos importes han sido registrados bajo la partida de gastos e ingresos financieros e importe neto de la cifra de negocios, respectivamente, al igual que las partidas cubiertas.

Los valores razonables de estos instrumentos financieros, calculados en base al método de descuento de flujos de efectivo, utilizando para ello las curvas de tipos de interés, se reflejan en activos financieros y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 de la siguiente forma:

	2013	2012	2011	2010
Inversiones financieras a largo plazo - Derivados (Nota 9)	30.870	19.760	24.622	54.715
Inversiones financieras a corto plazo - Derivados (Nota 9)	6.630	4.210	4.222	3.939
Deudas a largo plazo - Derivados (Nota 12)	(75.999)	(136.188)	(140.676)	(109.580)
Deudas a corto plazo - Derivados (Nota 12)	(56.917)	(63.298)	(49.722)	(50.256)
	(95.416)	(175.516)	(161.554)	(101.182)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes", es la siguiente:

	2013	2012	2011	2010
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	14.917	14.784	14.823	14.588
Derivados de cobertura (Nota 8)	30.870	19.760	24.622	54.715
	45.787	34.544	39.445	69.303
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	11.911	11.520	400	487
Derivados de cobertura (Nota 8)	6.630	4.210	4.222	3.939
	18.541	15.730	4.622	4.426
	64.328	50.274	44.067	73.729

Este importe se desglosa en el balance de la siguiente forma:

	2013	2012	2011	2010
	Créditos. derivados y otros	Créditos. derivados y otros	Créditos. derivados y otros	Créditos. derivados y otros
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas de grupo y asociadas				
Créditos a empresas (Nota 7)	708	564	557	321
Inversiones financieras a largo plazo				
Fianzas entregadas	14.209	14.220	14.266	14.267
Derivados (Nota 8)	30.870	19.760	24.622	54.715
	45.787	34.544	39.445	69.303
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177	11.177	-	-
Inversiones financieras a corto plazo				
Otros activos financieros	733	342	400	456
Derivados (Nota 8)	6.630	4.210	4.222	3.939
	18.540	15.729	4.622	4.395
	64.327	50.273	44.067	73.698

Fianzas

Tal y como se dispone en la nota 3.4 estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamientos (nota 5) con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos. Los movimientos producidos durante los ejercicios 2013, 2012, 2011 y 2010 corresponden a la recuperación de las fianzas de los organismos correspondiente a aquellos activos vendidos durante dichos ejercicios.

Deudores comerciales

Bajo el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se incluye el importe que el Banco Santander deberá abonar por el no cumplimiento de la cláusula resolutoria acordada en la adenda del contrato de fecha de 23 de noviembre de 2007 firmada el 20 de noviembre de 2012, sobre una de las sucursales, por lo que el Banco Santander deberá a la Sociedad el importe pagado por la sucursal (Nota 5).

Otros activos financieros

Bajo el epígrafe "Créditos a terceros" la Sociedad registra fundamentalmente los intereses devengados no liquidados al 31 de diciembre del swap de inflación, ascendiendo dicho importe a 733 miles de euros a 2013, a 342 miles de euros a 2012, a 400 miles de euros en 2011 y a 487 miles de euros en 2010.

Se considera que las cuentas a cobrar no han sufrido ningún deterioro de valor.

9.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

2013:

	Activos financieros						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	708	-	-	-	-	708
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177	-	-	-	-	-	11.177
Otros activos financieros	734	-	-	-	-	14.209	14.943
Instrumentos fros. derivados	6.630	9.956	12.361	8.553	-	-	37.500
	18.541	10.664	12.361	8.553	-	14.209	64.328

2012

	Activos financieros						Total
	2013	2014	2015	2016	2017	Años posteriores	
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	564	-	-	-	-	564
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177	-	-	-	-	-	11.177
Otros activos financieros	342	-	-	-	-	14.220	14.562
Instrumentos fros. derivados	4.209	-	-	-	19.759	-	23.968
	15.728	564	-	-	19.759	14.220	50.271

2011

	Activos financieros						Total
	2012	2013	2014	2015	2016	Años posteriores	
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	557	-	-	-	-	557
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Otros activos financieros	400	-	-	-	-	14.266	14.666
Instrumentos fcos. derivados	4.222	-	-	-	-	24.622	28.844
	4.622	557	-	-	-	38.888	44.067

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 es la siguiente:

	2013	2012	2011	2010
Cuentas Corrientes a la vista	20.453	22.646	24.946	22.889
	20.453	22.646	24.946	22.889

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Determinadas cuentas corrientes están controladas por el BNP, banco agente de los préstamos hipotecarios descritos en la Nota 12.3, hasta que las obligaciones vinculadas a dichos préstamos hipotecarios sean canceladas. En consecuencia, existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 18.999 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, 21.185 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y 23.163 miles de euros al 31 de diciembre de 2011(21.561 miles de euros al 31 de diciembre de 2010).

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

El capital social a 31 de diciembre de 2013 y 2012 está representado por 2.597.010 participaciones y 489.010 participaciones a 31 de diciembre de 2011 (489.010 participaciones a 31 de diciembre de 2010) de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el Socio Único, Sant Midco Holdings, B.V. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. Todas las participaciones están pignoras como garantía de los préstamos indicados en la Nota 12.

Con fecha 26 de diciembre de 2012, la Sociedad ha procedido a capitalizar el préstamo participativo concedido por su Socio Único (Nota 12.4) cuyo coste amortizado ascendía a 210.800 miles de euros. El importe del valor de mercado de dicho préstamo participativo ascendió a 169.069 miles de euros. El diferencial con su coste amortizado a dicha fecha fue registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 41.731 miles de euros. Dicha operación supuso un incremento del capital social en 2.108 miles de euros, mediante la emisión de nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, y de la prima de asunción en 166.961 miles de euros.

Tal y como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y las modificaciones aprobadas por el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas del 7 de septiembre de 2012, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. Si bien, tal y como se dispone en la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación de este régimen fiscal especial aun cuando no se cumplan estos requisitos a condición de que se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 5, antes mencionado, cuando el capital social sea ampliado, se procederá a la transformación de la forma societaria de la Sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, y al cambio de su denominación social, debiendo de incluir la indicación de "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura, "SOCIMI, S.A." en su denominación social.

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha procedido a capitalizar el préstamo mezzanine concedido por determinadas entidades financieras en el ejercicio 2007 cuyo coste amortizado ascendía a 449.964 miles de euros. La valoración ha sido realizada por un experto independiente. El diferencial con su coste amortizado a dicha fecha ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 194.993 miles de euros. Dicha operación ha supuesto un incremento de 1 euro en el valor de las participaciones, suponiendo un aumento en el capital escriturado de 2.597 miles de euro, emitiéndose a su vez una prima de asunción por importe de 252.374 miles de euros.

La Sociedad aprobó en fecha 31 de julio de 2014 un reparto de prima de asunción a sus socios por importe de 150.000 miles de euros, pero debido a la falta de liquidez no fue desembolsado y se constituyó dos contratos de préstamos con los Socios por éste importe. Por lo tanto, el incremento neto de la prima ha sido de 102.374 miles de euros.

Debido a esta capitalización, el capital social a 31 de julio de 2014 asciende a 5.194 miles de euros, por lo que cumple con los requerimientos legales actuales.

b) Prima de asunción

La prima de asunción asciende a 31 de diciembre de 2013 y 2012 a 215.075 miles de euros y 48.114 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 (48.114 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

La prima de asunción fue originada como consecuencia de la ampliación de capital realizada por la Sociedad con fecha 22 de noviembre de 2007 que situó la prima de asunción en 30.888 miles de euros. Dicha prima se incrementó durante el ejercicio 2010 como consecuencia de una ampliación de capital adicional en 17.226 miles de euros pasando ésta a ser de 48.114 miles de euros. En el ejercicio 2012, y derivado de la capitalización del préstamo participativo concedido por su Socio Único, comentado anteriormente, la misma se vio ampliada en un importe de 166.916 miles de euros, que junto a la ampliación de capital anteriormente comentada se correspondía con el valor razonable del mismo en el momento de su capitalización.

11.2 Patrimonio Neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 son los siguientes:

2013

	31.12.2012	Adición	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transf.	Otros	31.12.2013
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(65.419)	17.662	-	58.748	-	(28.036)	(17.045)
	(65.419)	17.662	-	58.748	-	(28.036)	(17.045)

La columna "Otros" corresponde a la eliminación del efecto impositivo de los derivados debido a la entrada en régimen especial SOCIMI por parte de la Sociedad.

2012

	31.12.2011	Adición	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	31.12.2012
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(78.866)	(34.232)	10.270	53.442	(16.033)	(65.419)
	(78.866)	(34.232)	10.270	53.442	(16.033)	(65.419)

2011

	31.12.2010	Adición	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	31.12.2011
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(57.084)	(75.670)	22.701	44.554	(13.366)	(78.865)
	(57.084)	(75.670)	22.701	44.554	(13.366)	(78.865)

2010

	31.12.2009	Adición	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo de las transferencias	31.12.2010
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(69.985)	(43.530)	13.059	61.960	(18.588)	(57.084)
	(69.985)	(43.530)	13.059	61.960	(18.588)	(57.084)

12. PASIVOS FINANCIEROS

12.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 es la siguiente:

2013

	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.4)	-	16.745	16.745
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	75.999	75.999
	-	92.744	92.744
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.5)	1.887.513	522	1.888.035
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	3.199	3.199
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	53.718	53.718
	1.887.513	57.439	1.944.952
	1.887.513	150.183	2.037.696

2012

	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.4)	-	16.769	16.769
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	33.173	33.173
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	103.015	103.015
	-	152.957	152.957
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.5)	1.903.425	1.764	1.905.189
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	63.298	63.298
	1.903.425	65.062	1.968.487
	1.903.425	218.019	2.121.444

2011

	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.4)	1.868.714	16.821	1.885.535
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	29.256	29.256
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	111.420	111.420
	1.868.714	157.497	2.026.211
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.5)	46.288	440	46.728
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	49.722	49.722
	46.288	50.162	96.450
	1.915.002	207.659	2.122.661

2010

	Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.4)	1.883.338	274.328	2.157.666
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	20.460	20.460
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	89.119	89.119
	1.883.338	383.907	2.267.245
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar (Nota 12.5)	31.443	232	31.675
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	50.256	50.256
	31.443	50.488	81.931
	1.914.781	434.395	2.349.176

12.2 Análisis por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimientos son los siguientes:

2013

	Pasivos financieros						
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.887.513	-	-	-	-	-	1.887.513
Derivados	56.917	29.797	26.414	19.788	-	-	132.916
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	522	-	-	-	-	16.745	17.267
	1.944.952	29.797	26.414	19.788	-	16.745	2.037.696

2012

	Pasivos financieros						
	2013	2014	2015	2016	2017	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	1.903.425	-	-	-	-	-	1.903.425
Derivados	63.298	-	-	-	-	136.188	199.486
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.764	-	-	-	-	16.769	18.533
	1.968.487	-	-	-	-	152.957	2.121.444

2011

	Pasivos financieros						
	2012	2013	2014	2015	2016	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	46.288	38.400	1.830.314	-	-	-	1.915.002
Derivados	49.722	-	-	-	-	140.676	190.398
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	440	-	-	-	-	16.821	17.261
	96.450	38.400	1.830.314	-	-	157.497	2.122.661

12.3 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 es el siguiente:

	2013	2012	2011	2010
A Largo plazo				
Deudas financieras a largo plazo	-	-	1.868.714	1.883.338
	-	-	1.868.714	1.883.338
A Corto plazo				
Deudas financieras a corto plazo (*)	1.877.016	1.892.645	35.290	20.230
Intereses devengados pendientes de pago	10.497	10.780	10.998	11.213
	1.887.513	1.903.425	46.288	31.443
	1.887.513	1.903.425	1.915.002	1.914.781

(*) Las deudas a corto plazo con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2010 incluyen, además, 5.060 miles de euros correspondientes a pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta registrados en el balance en el pasivo corriente.

Bajo las partidas descritas en este epígrafe, la Sociedad registra las deudas que se encuentran expuestas a variaciones en los tipos de interés.

Las deudas con entidades de crédito corresponden a dos préstamos contratados el 15 de noviembre de 2007, con las siguientes características.

1) Préstamo sindicado (Préstamo Senior) concedido por un importe nominal total de 1.600.000 miles euros:

	Importe contratado	31/12/2013 Importe pendiente	31/12/2012 Importe pendiente	31/12/2011 Importe pendiente
BNP Paribas	400.000	362.122	372.134	381.736
AIB	400.000	-	372.134	381.736
La Caixa	150.000	135.796	139.550	143.151
Bank of Scotland	35.000	-	32.562	33.402
Société Générale	131.000	118.595	121.874	125.018
Raiffeisen Zentralbank	128.000	115.879	119.083	122.155
Erste Bank	56.000	-	52.099	53.443
Bayerische Landesbank	200.000	181.061	186.067	190.868
IKB Deutsche Industriebank AG	50.000	45.265	46.517	47.717
Westdeutsche Immobilienbank AG	50.000	45.265	46.517	47.717
Caspian Luxembourg Co	-	24.327	-	-
RMF Financial Holding	-	196.404	-	-
Barclays Bank PLC	-	68.409	-	-
Burlington Loan Management	-	155.365	-	-
Total	1.600.000	1.448.488	1.488.537	1.526.943

El tipo de interés es el Euribor más 1,265% anual y con vencimiento el 15 de noviembre de 2014. Los intereses se pagan cada trimestre los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre o el siguiente día hábil de cada periodo. Durante el ejercicio 2013 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 22.030 miles de euros, 30.975 miles de euros en 2012 y 40.511 miles de euros en 2011 (32.503 miles de euros en 2010).

El contrato establece que se empieza a amortizar principal a partir de la fecha del 5º pago de intereses, es decir, a partir del 15 de febrero del 2009. Como consecuencia del full cash sweep obligatorio que se dispone en el contrato, la Sociedad ha ido amortizando un importe mayor que lo requerido contractualmente. Así, durante el ejercicio 2013 se amortizaron 40.047 miles de euros, de los cuales 1.647 miles de euros correspondieron a cancelación voluntaria de la deuda, durante el ejercicio 2012 se amortizaron 38.407 miles de euros, de los cuales 5.610 miles de euros correspondieron a cancelación voluntaria de la deuda y durante el ejercicio 2011 se amortizaron 31.004 miles de euros, de los cuales 5.610 miles de euros correspondieron a cancelación voluntaria de la deuda. A 31 de diciembre 2013 el nominal del préstamo vigente asciende a 1.448.488 miles de euros, 1.488.536 miles de euros a 31 de diciembre 2012 y 1.526.942 miles de euros a 31 de diciembre de 2011, siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 31 de diciembre 2013 de 1.445.546 miles de euros, 1.487.659 miles de euros a 31 de diciembre 2012 y 1.523.286 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 (1.551.082 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

El desglose de los vencimientos atendiendo a los valores nominales del préstamo sindicado se presenta en la siguiente tabla:

Vencimiento en	2013		2012		2011	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
2012	-	-	-	-	-	32.000
2013	-	-	-	38.400	38.400	-
2014	-	1.448.488	-	1.450.136	1.456.542	-
		1.448.488	-	1.488.536	1.494.942	32.000

Como se menciona en la nota 21 de hechos posteriores el préstamo senior ha sido refinanciado en julio de 2014. Los nuevos términos serán especificados en dicha nota

2) Préstamo Mezzanine concedido por un importe de 273.100 miles de euros.

		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
	Importe contratado	Importe pendiente	Importe pendiente	Importe pendiente
Banco Santander	113.100	175.781	163.385	152.224
BNP Paribas	25.000	38.855	36.115	33.648
Pearl Assurance PLC	50.000	77.710	72.230	67.296
Bank of Scotland	25.000	38.855	36.115	33.648
Société Generale	10.000	15.542	14.446	13.459
La Caixa	50.000	77.710	72.230	67.296
Saldo total	273.100	424.453	394.521	367.571

El tipo de interés aplicado es el Euribor más 4% anual para los dos primeros años, Euribor más 6% para los tres años siguientes y Euribor más 7% para los dos últimos años y con vencimiento el 15 de noviembre de 2014. Los intereses se generan semestralmente y son capitalizados siendo exigibles al vencimiento del préstamo. Los intereses devengados ascienden a 30.021 miles de euros durante el ejercicio 2013, 27.870 miles de euros durante el ejercicio 2012, 26.808 miles de euros durante el ejercicio 2011 (23.241 miles de euros durante el ejercicio 2010). Adicionalmente, en la cuenta de pérdidas y ganancias se recoge el impacto del registro de la deuda a coste amortizado lo que ha supuesto un ingreso financiero a 31 de diciembre de 2013 por importe de 3.498 miles de euros, un ingreso financiero a 31 de diciembre de 2012 por importe de 2.765 miles de euros y un gasto financiero a 31 de diciembre de 2011 por importe de 2.119 miles de euros (un gasto financiero a 31 de diciembre de 2010 por importe de 1.830 miles de euros).

El valor contable a coste amortizado al 31 de diciembre de 2013 que recoge el importe de los intereses capitalizados asciende a 431.470 miles de euros, al 31 de diciembre de 2012 asciende a 404.986 miles de euros, al 31 de diciembre de 2011 asciende a 380.718 miles de euros (al 31 de diciembre de 2010 asciende a 352.477 miles de euros). Adicionalmente, la Sociedad ha amortizado 64 miles de euros del préstamo Mezzanine correspondientes a la parte proporcional de la deuda de las sucursales vendidas durante el ejercicio 2013, 880 miles de euros correspondientes a la deuda de las sucursales vendidas durante el ejercicio 2012 y 687 miles de euros correspondientes a las sucursales vendidas durante el ejercicio 2011.

Adicionalmente bajo este epígrafe se recogen intereses devengados no pagados durante el ejercicio por importe de 10.497 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 correspondiendo 2.745 miles de euros a intereses del préstamo senior y 7.752 miles de euros a intereses asociados a los derivados, 10.780 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 correspondiendo 2.771 miles de euros a intereses del préstamo senior y 8.008 miles de euros a intereses asociados a los derivados y 10.998 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 correspondiendo 5.315 miles de euros a intereses del préstamo senior y 5.683 miles de euros a intereses asociados a los derivados.

La Sociedad deberá cumplir en todo momento durante la vida de los préstamos con una serie de ratios financieros de cobertura de deuda y porcentaje de préstamo frente al valor de los activos.

Respecto del préstamo principal (1.600.000 miles de euros):

- La cobertura de la deuda en cada pago de interés tiene que ser de al menos 1:1
- El ratio préstamo valor (Loan to value) no puede exceder en los tres primeros años del 77,5%, desde el tercer al sexto año de vigencia del préstamo el ratio no deberá de exceder del 75% y desde el sexto año hasta su vencimiento el ratio deberá de ser del 72,50%.

Respecto del préstamo Mezzanine (273.100 miles de euros):

- El ratio préstamo valor (Loan to value) no puede exceder en los tres primeros años del 90,50%, desde el tercer al sexto año de vigencia del préstamo el ratio no deberá de exceder del 88% y desde el sexto año hasta su vencimiento el ratio deberá de ser del 85,50%.

Con fecha 29 de noviembre de 2010 la Sociedad y el banco agente (BNP Paribas, S.A. sucursal en España como Banco Agente) firmaron un anexo al contrato de financiación entre las que se destaca el hecho de que no se solicitará una nueva valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad hasta el 23 de noviembre de 2013 salvo que dos de las tres agencias de calificación (Standard & Poors, Fitch o Moody's) reduzcan la calificación crediticia del Banco Santander. En dicha adenda se establece que si este hecho ocurriera el Banco Agente tendría el derecho a solicitar una tasación.

Durante el ejercicio 2013 la calificación del Banco Santander se redujo de acuerdo con las publicaciones realizadas por las tres agencias de calificación mencionadas, por consiguiente una nueva valoración podría haber sido solicitada por las entidades financieras acreedoras.

Como consecuencia de este hecho, la Sociedad recibió una notificación de las entidades financieras acreedoras, en la que se manifestaba que se reservaban el derecho a exigir dicha valoración para ser utilizada en el cálculo del loan to value. Sin embargo la Sociedad ha reclasificado al corto plazo la totalidad de la deuda atendiendo al vencimiento de ambos préstamos a noviembre de 2014.

Como se menciona en la nota 21 de Hechos Posteriores, con fecha 31 de julio de 2014 el préstamo Mezzanine ha sido capitalizado y el préstamo senior ha sido renegociado ampliando su vencimiento a 2019 entre otras condiciones.

12.4 Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de su arrendatario dos mensualidades de renta para cada oficina arrendada en concepto de depósito de garantía para responder del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento.

El saldo a 31 de diciembre de 2013 es de 16.745 miles de euros, 16.769 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 16.821 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 (16.833 miles de euros a 31 de diciembre de 2010).

12.5 Otros pasivos financieros a corto plazo

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 es el siguiente:

	2013	2012	2011	2010
Proveedores	-	1.642	387	223
Acreedores varios	522	122	50	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	-	3	9
Otras deudas con las administraciones públicas	101	102	415	72
	623	1.866	855	304

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 es el siguiente:

	2013	2012	2011	2010
Activos por impuesto diferido	-	35.382	116.482	116.090
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.704	25	55	51
Impuesto de Sociedades	3.690	-	-	-
IVA a compensar	14	25	55	51
	3.704	35.407	116.537	116.141
Pasivos por impuesto diferido	-	6.943	8.405	17.348
Otras deudas con las Administraciones Públicas	101	102	415	72
IVA a pagar	-	-	345	-
IGIC a pagar	93	88	61	58
IPSI a pagar	1	1	1	1
Retenciones IRPF a pagar	5	12	5	7
Seguridad Social	2	1	3	6
	101	7.045	8.820	17.420

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. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

13.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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.

Las diferencias temporarias del cuadro que se presenta a continuación hacen referencia a la limitación a la deducibilidad de gastos financieros y a la limitación temporal de parte del gasto de amortización registrado.

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

Ejercicio 2013:

			Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
			Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos					(28.002)			
Diferencias permanentes								
Diferencias temporarias			78.212	-	78.212	17.662	58.748	76.411
Con origen en el ejercicio			78.212	-	78.212	17.662	-	17.662
Con origen en ej. anteriores			-	-	-	-	58.748	58.749
Base imponible (resultado fiscal)			-	-	50.210			76.411

Tal y como se ha dispuesto en la nota 1, al adoptar la aplicación del régimen fiscal especial tributará al tipo de gravamen del cero por ciento por las rentas generadas en el ejercicio, a excepción de que se proceda a la venta de inmuebles en los tres primeros años desde que se adoptó dicho régimen, las cuales tributarán al tipo de gravamen general.

Ejercicio 2012:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(71.183)			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	1.343	(32.129)	(30.786)	(34.232)	53.442	19.210
Con origen en el ejercicio	1.343	-	1.343	(34.232)	-	(34.232)
Con origen en ej. anteriores	-	(32.129)	(32.129)	-	53.442	53.442
Base imponible (resultado fiscal)			(101.969)			19.210

Ejercicio 2011:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(157.698)	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	(215.463)	-	(215.463)	(75.671)	44.554	(31.117)
Con origen en el ejercicio	(215.463)	-	(215.463)	(75.671)	-	(75.671)
Con origen en ej. anteriores	-	-	-	-	44.554	44.554
Base imponible (resultado fiscal)			(373.161)			(31.117)

Ejercicio 2010

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado antes de impuestos			(100.781)	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	16.605	-	16.605	(43.530)	61.960	18.430
Con origen en el ejercicio	16.605	-	16.605	(43.530)	-	(43.530)
Con origen en ej. anteriores	-	-	-	-	61.960	61.960
Base imponible (resultado fiscal)			(84.176)			18.430

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, diferenciando el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
2013		
Resultado antes de impuestos	(28.002)	76.411
Carga impositiva	(403)	(22.920)
Gastos de activos por impuesto diferido (nota 13.2)	(403)	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	(403)	(22.920)

El gasto por impuesto de sociedades en el ejercicio 2013 corresponde en su totalidad a la reversión de los activos por impuestos diferidos que se generaron por el Real Decreto Ley 12/2012 sobre la no deducibilidad fiscal de determinados gastos financieros en el ejercicio 2012. Debido a la entrada de la Sociedad en el régimen fiscal especial SOCIMI (Ley 11/2009) y, por tanto, a la tributación bajo un tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, la Sociedad ha dado de baja el activo diferido contra la cuenta de pérdidas y ganancias dado que no será recuperable en el futuro.

2012	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Resultado antes de impuestos	(71.183)	19.210
Carga impositiva	(73.875)	(5.762)
Gastos de activos por impuesto diferido (nota 13.2)	(73.875)	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	(73.875)	(5.762)

El gasto por impuesto de sociedades en el ejercicio 2012 corresponde, principalmente, a la reversión de los activos por impuestos diferidos por importe de 64.639 miles de euros que se generaron por la activación de créditos fiscales en ejercicios anteriores por considerar que, en base a su plan de negocio, no va a ser probable la recuperabilidad de las bases imponibles negativas que se generaron en el pasado. Por tanto, la Sociedad ha dado de baja el activo diferido contra la cuenta de pérdidas y ganancias dado que no será recuperable en el futuro.

Adicionalmente, la Sociedad ha revertido los activos por impuestos diferidos por importe de 9.638 miles de euros que se generaron por los intereses devengados del préstamo participativo que se capitalizó durante el ejercicio 2012. Durante el ejercicio 2011, dichos intereses se consideraron no deducibles fiscalmente al haberse obtenido de una estimación de los beneficios futuros que la Sociedad iba a generar. Por tanto, debido a la capitalización de dicho préstamo, la Sociedad ha dado de baja el activo diferido contra la cuenta de pérdidas y ganancias dado que no será recuperable en el futuro.

2011	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Resultado antes de impuestos	(157.698)	(31.117)
Carga impositiva	-	9.335
Gasto de activos por impuesto diferido (nota 13.2)	-	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	-	9.335

2010	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Resultado antes de impuestos	(84.176)	18.430
Carga impositiva	30.234	(5.529)
Créditos fiscales	25.253	-
Otras diferencias temporarias	4.981	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	30.234	(5.529)

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

Ejercicio 2013:

2013	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
Créditos fiscales	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(22.920)
Otras diferencias temporarias	(403)	-
	(403)	(22.920)

2012	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
Créditos fiscales	(64.639)	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(5.762)
Otras diferencias temporarias	(9.236)	-
	(73.875)	(5.762)

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
2011		
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos	-	-
Créditos fiscales	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(9.335)
Otras diferencias temporarias	-	-
	-	(28.037)

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
2010		
Impuesto corriente		-
Variación de impuestos diferidos		
Créditos fiscales	25.253	
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(5.529)
Otras diferencias temporarias	4.981	-
	30.234	(5.529)

La Sociedad tiene registrado bajo el epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" el importe correspondiente con el primer pago a cuenta correspondiente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 realizado por la Sociedad en abril del 2013 antes de que fuera adoptado el régimen fiscal especial (SOCIMI). Los administradores de la Sociedad esperan que este importe sea cobrado en el corto plazo.

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

2013	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto Régimen SOCIMI	
Activos por impuesto diferido				
Bases Imponibles Negativas (Créditos fiscales)	-	-	-	-
Gastos financieros RDL 12/2013	403	(403)	-	-
Derivados (Nota 8)	34.979	-	(34.979)	-
Total	35.382	(403)	(34.979)	-
Pasivos por impuesto diferido				
Derivados (Nota 8)	(6.943)	-	11.002	-
Total	(6.943)	-	11.002	-

		<u>Variaciones reflejadas en</u>		
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
2012				
Activos por impuesto diferido				
Bases Imponibles Negativas (Créditos fiscales)	64.639	(64.639)	-	-
Gastos financieros préstamo participativo	9.638	(9.638)	-	-
Gastos financieros RDL 12/2012	-	403	-	403
Derivados (Nota 8)	42.205	-	(7.225)	34.980
Total	116.482	(73.874)	(7.225)	35.383
Pasivos por impuesto diferido				
Derivados (Nota 8)	(8.405)	-	1.462	(6.943)
Total	(8.405)	-	1.462	(6.943)

2011	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Activos por impuesto diferido				
Bases Imponibles Negativas (Créditos fiscales)	64.639	-	-	64.639
Gastos financieros préstamo participativo	9.638	-	-	9.638
Derivados (Nota 8)	41.813	-	392	42.205
Total	116.090	-	392	116.482
Pasivos por impuesto diferido				
Derivados (Nota 8)	(17.348)	-	8.943	(8.405)
Total	(17.348)	-	8.943	(8.405)

		Variaciones reflejadas en		
	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Saldo final
2010				
Activos por impuesto diferido				
Bases Imponibles Negativas (Créditos fiscales)	39.386	25.253		64.639
Gastos financieros préstamo participativo	4.657	4.981	-	9.638
Derivados (Nota 8)	40.535	-	1.278	41.813
Total	84.578	30.234	1.278	116.090
Pasivos por impuesto diferido				
Derivados (Nota 8)	(10.541)	-	(6.807)	(17.348)
Total	(10.541)	-	(6.807)	(17.348)

A continuación se detallan las bases imponibles negativas que podrán compensarse en el futuro:

Ejercicio de generación	Ejercicios previstos de recuperación	2013	Créditos fiscales activados
2007	2017-2018	6.162.057	-
2008	2018-2022	79.314.857	-
2009	2022-2023	45.410.010	-
2010	2023-2024	84.176.423	-
2011	2024-2025	51.436.906	-
2012	2025-2026	139.061.220	-
		405.561.473	-

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos ejercicios de acuerdo con su plan de negocio, según el cual esperan generar base imponible positiva, entre la que se encuentra la venta de sucursales con anterioridad al período mínimo de mantenimiento de 3 años según la Ley 11/2009. Como consecuencia de su opción por el régimen SOCIMI con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2013, ha procedido a la cancelación en su totalidad de los impuestos diferidos de activo y pasivo, que atendiendo a su plan de negocio no van 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.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 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:

Euro	2013	2012	2011	2010
Ingresos arrendamientos inmuebles (Nota 5)	125.960	119.974	114.219	108.800
Refacturación de cargas	5.099	4.769	4.871	5.927
	131.059	124.743	119.090	114.727

Adicionalmente la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe importe neto de la cifra de negocios el importe de 3.662 miles de euros en 2013, 3.005 miles de euros en 2012 y 3.277 miles de euros en 2011 (2.673 miles de euros en 2010) correspondientes a los ingresos devengados en el ejercicio correspondiente al efecto de la cobertura de inflación (Nota 8).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido realizados en el territorio nacional.

14.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

.Euro	2013	2012	2011	2010
Sueldos y salarios	35	36	34	38
Seguridad Social	6	8	9	10
	41	44	43	48

14.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	2013	2012	2011	2010
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	21	42	51	18
Mantenimiento y Gastos informáticos	-	-	1	1
Servicios profesionales independientes	4.568	2.017	749	569
Servicios bancarios	7	4	18	4
Suministros	-	-	-	-
Otros servicios	2.591	3.164	3.545	3.324
Otros gastos de explotación	148	40	67	58
Otros tributos	3.030	2.664	2.530	2.842
	10.365	7.931	6.961	6.816

14.4 Beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad ha registrado a 31 de diciembre de 2013 unos beneficios procedentes de las inversiones inmobiliarias por un total de 560 miles de euros, 562 miles de euros a 31 de diciembre de 2012 y 1.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2011 (0 euros a 31 de diciembre de 2010). Estos beneficios son el resultado de la venta de dos sucursales en el ejercicio 2013, cuatro en el ejercicio 2012 y diez en el ejercicio 2011 a inversores particulares que tenían un coste asociado de 2.802 miles de euros en 2013, 11.621 miles de euros en 2012, 5.273 miles de euros en 2011.

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad ha amortizado la deuda de los préstamos senior y mezzanine correspondiente a las dos sucursales vendidas durante el ejercicio 2013 por importe de 1.647 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha amortizado la deuda de los préstamos senior y mezzanine correspondiente a las cuatro sucursales vendidas durante el ejercicio 2012 por importe de 4.721 miles de euros. A 31 de diciembre de 2011, la Sociedad ha amortizado al deuda de los préstamos Senior y mezzanine correspondiente a las 10 sucursales vendidas durante el ejercicio por importe de 3.681 miles de euros.

14.5 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	2013	2012	2011	2010
Intereses de créditos a empresas del grupo(Notes 7 and 17)	3	15	12	13
Ingresos financieros por capitalización del préstamo participativo	-	120.968	-	-
Intereses a terceros				
Otros ingresos financieros	42	99	204	80
	52	121.082	216	93

En el ejercicio 2012 bajo el epígrafe "Ingresos financieros por capitalización del préstamo participativo" se registraron los importes correspondientes a los ingresos derivados de la operación por capitalización del préstamo participativo, 41.731 miles de euros derivados de la diferencia entre el valor razonable del préstamo (169.069 miles de euros) y el nominal del préstamo capitalizado (210.800 miles de euros) y los ingresos derivados de la reversión de los gastos por intereses del préstamo participativo registrados por importe de 79.237 miles de euros consecuencia de la capitalización del mismo.

14.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euro	2013	2012	2011	2010
Intereses por deudas con empresas del grupo (Notas 12.2 y 17)	-	11.503	21.040	16.605
Intereses por deudas a terceros				
Préstamos y créditos con entidades de crédito (Nota 12)	46.488	58.550	72.712	63.442
Intereses préstamo sénior	22.030	30.680	40.511	32.503
Coste amortizado préstamo sénior	(2.065)	2.714	3.208	5.868
Intereses Mezzanine	30.021	27.870	26.808	23.241
Coste amortizado Mezzanine	(3.498)	(2.714)	2.185	1.830
Otros gastos financieros – Derivados (Nota 8)	62.410	56.393	47.831	64.633
Otros gastos financieros	131	121	109	125
	109.029	126.567	141.692	144.805

Asimismo, la variación de valor razonable de los swaps considerados como especulativos ha ascendido en el ejercicio 2013 a 3.691 miles de euros, a 33.173 miles de euros en 2012 y 29.256 miles de euros en 2011 (10.839 miles de euros en 2010) (Nota 8).

15. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN

La Sociedad ha contabilizado a 31 de diciembre de 2013 unos gastos anticipados por 24 miles de euros, de 32 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y de 32 miles de euros al 31 de diciembre de 2011 (32 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) que corresponden a la parte diferida al ejercicio 2013 del management fee que paga de forma trimestral a Estrategias de Capital Europeo, S.L.

La Sociedad ha contabilizado a 31 de diciembre de 2013 unos ingresos anticipados por 10.782 miles de euros, de 10.467 miles de euros al 31 de diciembre de 2012 y de 9.940 miles de euros al 31 de diciembre de 2011 (9.479 miles de euros al 31 de diciembre de 2010) que corresponden a la parte diferida al ejercicio 2013 de la factura de arrendamiento al Banco Santander, del trimestre correspondiente desde el 1 de noviembre al 31 de enero del ejercicio siguiente.

Ambas periodificaciones se han hecho computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

16. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

16.1 Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 la Sociedad cuenta con un único empleado.

Al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2013, los miembros del Consejo de Administración devengaron remuneraciones por importe de 50 miles de euros. Durante los ejercicios 2012, 2011 y 2010, los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna ni existen anticipos a dichos miembros.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre del 2013, 2012, 2011 y 2010 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la 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

16.2 Participaciones, cargos, y actividades de los miembros del Órgano de Administración análogos

En este apartado informamos tanto de la participación en el capital como de los cargos que ostentan los administradores y parte vinculadas a efectos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, al que constituye el objeto social de Uro Property Holdings Socimi, S.A. (antes denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.).

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Administradores que a 31 de diciembre de 2013 ocupaban cargos en el Órgano de Administración de la Sociedad:

Miembro del Consejo de Administración	Sociedad	Cargo/ función
Drago Capital,S.L. representada por D.Luis Iglesias Rodríguez-Viña	Longshore S.L.	Representante persona física de Consejero
	Ursus Alfa S.L.U.	Representante persona física de Consejero
	Arquillo Resort S.L.	Representante persona física de Consejero
	Bahoruco Park S.L.	Representante persona física de Consejero
	Tres Forcas Capital S.L.	Representante persona física de Consejero
	Ampuria Capital S.L.	Representante persona física de Consejero
	GI Investments S.L.	Representante persona física de Consejero
	Jasmund Spain S.L.	Representante persona física de Consejero
	Tander Inversiones 2013 S.L.	Representante persona física de Consejero

2012

Miembro del Consejo de Administración	Sociedad	Cargo/ función
D. Oleguer Pujol Ferrusola* *Ejerció su cargo hasta el 17/01/2013	Ursus Alfa S.L	Apoderado
	Drago Inmobiliaria S,A	Administrador
	Servifonía Plus S.L	Administrador
	Arquillo Resort S.L.	Administrador
	Tres Forcas Capital S.L.	Administrador
	New Positively, S.L.	Administrador
	Jasmund Spain, S.L.	Administrador
	Nossefat Invetimentos Turisticos, S.A.	Administrador
	Step Negocios S.L.	Administrador
	Bahoruco Park S.L	Administrador
	Trisola Servicios y Gestiones, S.L.	Administrador
	Samos Servicios y Gestiones	Administrador

2011

Miembro del Consejo de Administración	Sociedad	Cargo/ función
D. Oleguer Pujol Ferrusola	Ursus Alfa S.L	Apoderado
	Drago Inmobiliaria S,A	Administrador
	Servifonía Plus S.L	Administrador
	Arquillo Resort S.L.	Administrador
	Tres Forcas Capital S.L.	Administrador
	New Positively, S.L.	Administrador
	Jasmund Spain, S.L.	Administrador
	Nossefat Inwestimentos Turisticos, S.A.	Administrador
	Step Negocios S.L.	Administrador
	Bahoruco Park S.L	Administrador
	Trisola Servicios y Gestiones, S.L.	Administrador
	Samos Servicios y Gestiones	Administrador

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante los ejercicios 2013,2012 y 2011 es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
St Midco Holding B.V	Entidad dominante directa
St Topco Holding I S.a.r.l.	Entidad dominante del grupo
St Topco Holding II S.a.r.l.	Empresa del grupo
Administradores	Consejeros

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

Los saldos mantenidos con partes vinculadas son los siguientes:

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo
2013			
Créditos a largo plazo (Nota 7)	481	227	-
2012			
Créditos a largo plazo (Nota 7)	410	154	-
2011			
Préstamo Participativo	-	(278.534)	-
Créditos a largo plazo (Nota 7)	407	150	-
2010			
Préstamo Participativo	-	(257.494)	-
Créditos a largo plazo (Nota 7)	214	107	-

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad procedió el 26 de diciembre de 2012 a la capitalización del préstamo participativo que ostentaba por importe de 210.800 miles de euros.

Se trataba de un préstamo participativo concedido por el Socio Único, Sant Midco Holdings, B.V. (anteriormente denominada CUIUS Holding B.V.) el 15 de noviembre de 2007 por un importe de 210.800 miles de euros y con una duración de 51 años. La Sociedad registró hasta el momento de la capitalización gastos financieros en base a un plan de negocio y la estimación de resultados recogidos en el mismo. La Sociedad procedió a ampliar capital por el importe del valor razonable del préstamo, valor calculado en base a un informe emitido por un tercero independiente siendo la diferencia registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2012 la sociedad procedió a la capitalización del préstamo participativo (Nota 11.1 y 11.2).

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas son las siguientes:

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
2013			
Servicios exteriores	-	-	375
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.5 y 7)	-	3	-

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
2012			
Servicios exteriores	-	-	1.266
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.5 y 7)	5	10	-
Gastos financieros (Nota 14.6 y 11)	-	11.503	-

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
2011			
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.5 y 7)	3	8	-
Gastos financieros (Nota 14.6 y 11)	-	21.040	-

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo
2010			
Ingresos financieros – Intereses (Nota 14.5 y 7)	11	2	-
Gastos financieros (Nota 14.6 y 11)	-	16.605	-

Atisha, principal accionista de Ziloti, está vinculada con la Sociedad (entre otros) por dos acuerdos de incentivos. Atisha Samos Ltd., sociedad íntegramente participada por Atisha, se encuentra vinculada con la Sociedad por un contrato de asesoría financiera, ascendiendo los honorarios debidos bajo dicho contrato a 375 miles de euros anuales.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios correspondientes a la auditoría de cuentas del ejercicio 2013 han ascendido a 31 miles de euros, 27 miles de euros en 2012 y 26 miles de euros en 2011 (25 miles de euros en 2010), no habiendo devengado otros honorarios por otros servicios que se engloben en su misma red.

18.2 Información sobre medioambiente

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2013, 2012, 2011 y 2010.

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 2013, 2012, 2011 y 2010.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2013 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han repartido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, por lo que no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5.
- La Sociedad adquirió en noviembre de 2007 las 1.136 sucursales de las que es titular a 31 de diciembre de 2013 con un precio de adquisición de 2.065 millones de euros, siendo el valor neto contable de 1.656, 1.706 y 1.868 millones de euros a 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 respectivamente. La totalidad de estos activos computan dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad matriz última del Grupo Sant Topco I procedió a la venta de la totalidad de las participaciones siendo los nuevos socios Ziloti Holding S.a.r.l. con un 85% con domicilio en Luxemburgo y Banco Santander, S.A. con un 15% con domicilio en España.

Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha procedido a capitalizar el préstamo mezzanine concedido por determinadas entidades financieras en el ejercicio 2007 cuyo coste amortizado ascendía a 449.964 miles de euros. Dicha operación ha supuesto un incremento de 1 euro en el valor de las participaciones, suponiendo un aumento en el capital escriturado de 2.597 miles de euros, emitiéndose a su vez una prima de asunción por importe de 252.374 miles de euros. La Sociedad aprobó en fecha 31 de julio de 2014 un reparto de prima de asunción a sus socios por importe de 150.000 miles de euros, pero debido a la falta de liquidez no fue desembolsada y se constituyó dos contratos de préstamo con los socios por éste importe. Por lo tanto, la prima de asunción neta ha sido de 102.374 miles de euros.

Por otro lado, con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha culminado el proceso de refinanciación de la deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe de 1.424.488 miles de euros. Dicha refinanciación ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta noviembre de 2019. Según dicho contrato de novación, se procederá a la amortización del importe prestado al vencimiento del contrato, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería que resulte de reducir los gastos operativos a la renta anual obtenida.

Con fecha 1 de agosto de 2014, se procedió a la firma de una nueva adenda al contrato de arrendamiento inicialmente firmado en el año 2007 y posteriormente completado con la adenda firmada en 2010, que la Sociedad tiene firmado con el Banco Santander.

Mediante esta modificación al contrato inicial se ha procedido a la segmentación de la totalidad del portfolio de sucursales de la Sociedad en tres bloques, materializando así el acuerdo incluido en la adenda firmada en 2010 sobre la posibilidad de substituir 7 años más tarde a la entrada en vigor del contrato inicial determinadas sucursales por otras de características similares a las existentes en el portfolio, garantizando un mismo nivel de rentas y un valor de mercado que no difiriera significativamente.

Adicionalmente, se acuerda para cada uno de los portfolios la obligatoriedad del cumplimiento por parte del arrendatario, en uno de los casos de dos de las periodos de prórroga (14 años adicionales), en otro de los portfolios de 1 de los periodos de prórroga (7 años adicionales) y finalmente en el tercero de ellos de una prórroga obligatoria de 5 años.

También se acuerda, 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 y excluyendo el 2,15% de incremento adicional. A los efectos de la actualización de la renta que será realizada en noviembre de 2014, la renta base será aquella cantidad que hubiera resultado de actualizar la renta en noviembre de 2013 empleando el HICP y excluyendo el 2,15% de incremento adicional.

En la actualidad la Sociedad se encuentra evaluando las posibles implicaciones contables que pudieran llegar a tener los cambios en los contratos anteriormente mencionados en relación a la contabilización de los contratos de arrendamiento y su clasificación.

En el mes de octubre de 2014, el Juzgado Central de instrucción nº1 de la Audiencia Nacional incoó las Diligencias Previas nº 78/2004 a raíz de la denuncia que ha recibido la Sociedad por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales. Actualmente, la investigación de los hechos denunciados por el Ministerio Fiscal se encuentra en una fase incipiente. Se encuentra pendiente de concretar por parte del Juzgado el alcance de tal investigación.

A parte de lo mencionado en el párrafo anterior, a juicio de los administradores no se han producido acontecimientos posteriores al cierre del periodo que pudieran tener un impacto significativo en los estados financieros.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada "Uro Property Holdings Socimi, S.A.")

Informe de Gestión

Acontecimientos acaecidos durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011

El día 23 de noviembre de 2007, la Sociedad adquirió 1.152 inmuebles del Banco Santander pertenecientes a su red de sucursales bancarias.

Simultáneamente, se formalizó entre la Sociedad y el Banco Santander un contrato de arrendamiento y opción de compra a precio de mercado a favor de la arrendataria (Banco Santander), sobre cada uno de los inmuebles adquiridos. El plazo inicial del contrato es de obligado cumplimiento para las dos partes y tiene una duración de 24, 25 o 26 años según corresponda a cada activo. Transcurrido dicho plazo existe la posibilidad por parte del arrendatario de acogerse a un máximo de tres prórrogas de 7 años de duración cada una. El mantenimiento de dicho contrato de arrendamiento constituye la actividad principal de la Sociedad.

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

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

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

En diciembre de 2012, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, capitalizó en ésta el importe total del préstamo participativo que concedió a la Sociedad en 2007 (anteriormente mencionado).

El 23 de septiembre de 2013, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, decidió que, con efectos a partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley de SOCIMIs.

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

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

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

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

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

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

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

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

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Adquisiciones de acciones propias

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

Derivados

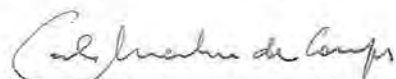
La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo del tipo de interés variable ("Swaps") en relación con la financiación obtenida para la adquisición de los inmuebles. Además, la Sociedad tiene contratado un acuerdo para cubrirse de las posibles subidas del Índice del Precio del Consumidor en relación con los ingresos futuros de alquiler.

En agosto de 2014 la sociedad ha contratado nuevos swaps de tipo de interés.

ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Consejo de Administración de la sociedad Uro Property Holdings Socimi, S.A. (antes denominada "Samos Servicios y Gestiones, S.L."), con objetivo de cumplir con los requisitos de información financiera requerido en el proceso de entrada a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), en fecha de 21 de enero de 2015 procede a elaborar los estados financieros y el informe de gestión de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012, 2012 y 2010, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 21 de enero de 2015



D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero



D. James Preston
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero



D. Jonathan Kendall
Consejero

ANEXO V Informe de valoración independiente



URO PROPERTY HOLDINGS SOCIMI, S.A.

Análisis de valor de las acciones de Uro Property Holdings
Socimi, S.A. a 30 de septiembre de 2014

21 de enero de 2015



Building a better
working world

D. Simon Blaxland
Uro Property Holdings Socimi, S.A.
Calle Serrano 21, 2º Planta
28001, Madrid

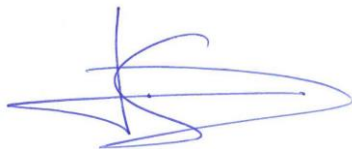
Estimados señores:

Tenemos el placer de remitirles nuestro informe de valoración de Uro Property Holdings Socimi, S.A. (Uro o la Compañía) a fecha 30 de septiembre de 2014. Nuestro informe se ha realizado de acuerdo a los términos de nuestra carta de encargo de fecha 21 de julio de 2014, y en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español.

La finalidad del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor de mercado de las acciones de la Compañía para acompañar al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil español.

Queremos agradecerle la oportunidad que se nos ha brindado de proporcionar este asesoramiento.

Les saluda atentamente,



Javier Sánchez Ramos
Socio
Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.
Transaction Advisory Services
Valuation & Business Modelling



Cecilia de la Hoz Arespachaga
Socia
Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L.
Transaction Advisory Services
Valuation & Business Modelling

Abreviaturas y definiciones

Cartera de Activos	1.136 locales comerciales (oficinas del Grupo Santander) propiedad de Uro	NAV	Net Asset Value
CBRE	CBRE Real Estate, S.A.	PB	Plusvalías Brutas
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores	PN	Plusvalías Netas
CC.AA.	Cuentas Anuales	PwC	PricewaterhouseCoopers
DFC	Descuento de flujos de caja	REIT	Real Estate Investment Trust
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos	S.A.	Sociedad Anónima
EE.FF.	Estados Financieros	S.L.	Sociedad Limitada
€	Euros	SOCIMI	Sociedad Inmobiliaria de Inversión
Fecha de Valoración	30 de septiembre de 2014	Subcartera Azul, Amarilla y Verde	Subcarteras de las distintas oficinas establecidas en el contrato de sale and lease-back
FCL	Flujo de Caja Libre	Triple NAV o NNAV	Triple Net Asset Value o Net NAV (Net Asset Value Neto de impuestos)
HCPI	Índice de Precios de Consumo Armonizado	VT	Valor Terminal
IPC	Índice de Precios de Consumo	Uro	Uro Property Holdings Socimi, S.A. (la "Compañía", la "Sociedad", el "Cliente")
La Dirección	La Dirección de Uro Property Holdings Socimi, S.A.		
MAB	Mercado Alternativo Bursátil		

Contenido

Página

1. Resumen Ejecutivo	5
2. Objetivo, alcance y limitaciones	8
2.1. Objetivo y alcance	9
2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo	11
3. Descripción de la Compañía	13
4. Triple Net Asset Value	22
4.1. Descripción de la Metodología	23
4.2. Procedimientos realizados	24
4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV	25
4.4. Conclusión del Triple NAV	30
Anexos	31
I. Cálculo de las tasas de descuento	32
II. Análisis de la rentabilidad exigida por la deuda a largo plazo	33
III. Fuentes de la información	34

1. Resumen Ejecutivo

1. Resumen Ejecutivo

De conformidad con la Carta de Encargo de fecha 21 de julio de 2014, EY ha realizado la valoración de las acciones de Uro Property Holdings Socimi, S.A. (anteriormente Samos Servicios y Gestiones S.L. y, en lo sucesivo, "Uro", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Cliente") a 30 de septiembre de 2014.

El propósito de nuestro trabajo es el de proporcionar un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad para acompañar al folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español ("La Operación").

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. La información facilitada por el Cliente, incluye la valoración elaborada por CBRE de la Cartera de Activos pertenecientes a la Compañía con fecha 15 de agosto de 2014, así como información financiera histórica (en concreto, el borrador de estados financieros de propósito especial preparados por Uro para los ejercicios 2011, 2012 y 2013), y el borrador de estados financieros intermedios e informe de gestión intermedio auditado por PwC a 30 de septiembre de 2014.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección de Uro para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

EY para la emisión del presente informe no ha podido cuantificar los posibles impactos futuros, si los hubiere, de las contingencias relativas a la denuncia presentada por el Ministerio Fiscal el día 21 de octubre de 2014 contra la Sociedad y otras 64 personas, tanto físicas como jurídicas, por la supuesta comisión de un delito "Contra la Hacienda Pública" y un delito continuado de blanqueo de capitales. Por tanto EY no ha incluido en el presente informe de valoración dichas eventuales contingencias, que de producirse, tendrían un impacto negativo en la valoración de las acciones con la que concluimos en este informe (ver capítulo 2.2).

Este documento no constituye una recomendación al Cliente, ni a la Compañía, ni a terceros sobre la Operación. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

1. Resumen Ejecutivo

€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	195.568	195.568	195.568
(+) Plusvalías de activos*	72.695	96.461	120.759
(-) Costes de estructura*	(12.279)	(12.434)	(12.592)
(-) Otros ajustes	(848)	(848)	(848)
Triple NAV	255.135	278.748	302.887

*Para el cálculo del rango de valor se ha aplicado una sensibilidad a la tasa de descuento

Fuente: Borrador de Estados financieros auditados a 30 de septiembre de 2014 y análisis EY.

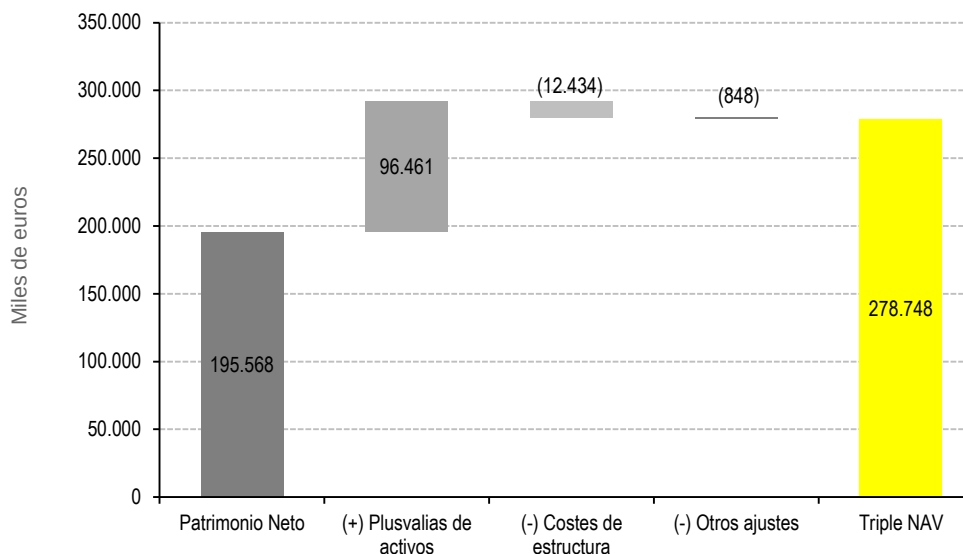
€ miles	30-sep-14
Activo no corriente	1.876.130
Inversiones inmobiliarias	1.832.178
Inversiones financieras no corrientes	43.952
Activos por impuesto diferido	0
Activo corriente	41.823
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.091
Inversiones financieras corrientes	11.252
Periodificaciones a corto plazo	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.481
Total activo	1.917.953
Patrimonio neto	195.568
Capital	5.194
Prima de asunción	317.449
Reservas	3.579
Resultados de ejercicios anteriores	(508.368)
Resultado del ejercicio	355.584
Ajustes por cambios de valor	22.129
Pasivo no corriente	1.623.027
Deudas a largo plazo	1.469.977
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l	153.050
Pasivo corriente	99.358
Deudas a corto plazo	87.995
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	565
Periodificaciones	10.797
Total patrimonio neto y pasivo	1.917.953

Fuente: Borrador de Estados financieros auditados a 30 de septiembre de 2014.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía y del sector en el que opera, y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el Triple NAV es la metodología de valoración más apropiada para el caso que nos ocupa.

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros reportados por la Compañía a 30 de septiembre de 2014.

Nuestro análisis concluye con **un rango de valor para los fondos propios de Uro según el Triple NAV a fecha 30 de septiembre de 2014 de entre 255 y 303 millones de euros**, con un punto medio de 279 millones, mostrado en el siguiente gráfico:



Fuente: Borrador de Estados financieros auditados a 30 de septiembre de 2014 y análisis EY.

2. Objetivo, alcance y limitaciones

2.1. Objetivo y alcance

2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo

2.1. Objetivo y alcance

Ernst & Young Servicios Corporativos S.L. (en adelante, “EY”), ha realizado el presente informe de valoración de Uro Property Holdings Socimi, S.A. en el marco del contrato de prestación de servicios profesionales de fecha 21 de julio de 2014.

Este documento ha sido preparado por EY con el objetivo de aportar una opinión de valor independiente acerca del valor de mercado de las acciones de la Compañía para adjuntar al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil español.

Para el cálculo del valor de mercado de las acciones de Uro se ha considerado el método del Triple NAV como método de valoración principal. Dicho método consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La Fecha de Valoración (en adelante, “Fecha de Valoración”), es el 30 de septiembre de 2014, fecha de la última información financiera disponible auditada y facilitada por la Compañía.

Para la emisión de esta valoración, EY se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente e información pública. Entre esta información destaca la valoración elaborada por CBRE de la Cartera de Activos pertenecientes a la Compañía, información financiera histórica (en concreto, el borrador de estados financieros de propósito especial para los años 2011, 2012 y 2013), y las cuentas anuales auditadas a 30 de septiembre de 2014 (Estados financieros intermedios e informe de gestión intermedio auditado por PwC) entre otras.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la Operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

2.1. Objetivo y alcance

A continuación, quedan reflejados todos aquellos procedimientos que ha comprendido nuestro trabajo:

- ▶ Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Sociedad, el sector y macroeconómica.
- ▶ Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de Uro acerca de la situación actual de la Compañía y sus perspectivas futuras.
- ▶ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIs en España.
- ▶ Análisis general del mercado inmobiliario, atendiendo a sus características, situación actual y perspectivas.
- ▶ Entendimiento general del contrato de compraventa y del contrato de “sale and lease-back” entre el Banco Santander y Uro sobre el alquiler de la cartera de sucursales bancarias, cuya firma se llevó a cabo con fecha 23 de noviembre de 2007 y las posteriores adendas de los años 2010 y 2014.
- ▶ Análisis de las valoraciones inmobiliarias llevadas a cabo por CBRE y mantenimiento de conversaciones telefónicas con los valoradores.
- ▶ Valoración de la Compañía a través del Triple NAV como método principal de valoración.
- ▶ Para la estimación del valor por acción se ha llevado a cabo el entendimiento y análisis de los siguientes aspectos y documentación:
 - ▶ Borrador de estados financieros de propósito especial de la Compañía para los años 2011 a 2013.
 - ▶ Borrador de Estados financieros intermedios auditados a 30 de septiembre de 2014.
 - ▶ Términos principales de la deuda con terceros.
 - ▶ Criterios e hipótesis clave establecidas en las valoraciones inmobiliarias realizadas por CBRE.
 - ▶ Ajustes al valor contable para reflejar su valor de mercado.
 - ▶ Uso de los activos por impuesto diferido.
 - ▶ Gastos de estructura asociados a la gestión de los inmuebles.

2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo

EY en el desarrollo de sus servicios profesionales, no ha llevado a cabo, y no se le ha solicitado que llevase a cabo, ni la auditoría ni la revisión legal o fiscal de la Compañía ni de la información utilizada para la prestación de dichos servicios profesionales, no asumiendo, ni EY, ni sus socios, ni sus empleados, responsabilidad alguna acerca de la veracidad y exactitud de los datos y de la información utilizada, la cual ha sido proporcionada a EY por la Compañía. Hemos asumido la exactitud y fiabilidad de la información facilitada. Se considera que la Dirección no ha omitido ningún factor material que pueda ser relevante y se ha supuesto que toda la información proporcionada es fiable y exacta, y que no existe ningún pasivo o contingencia que no esté reflejado en sus Estados Financieros.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía de cualquier obligación o normativa (legal, fiscal, financiera, contable o de otra índole) o de los requisitos para convertirse en SOCIMI y aplicar el régimen fiscal especial típico de estas entidades, o en relación con el correcto tratamiento a todos los efectos de la adquisición de los activos por parte de la Compañía. El presente análisis de valoración se basa en la hipótesis mencionada anteriormente y la asunción de que Uro ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (régimen transitorio por el cual se le aplican los beneficios fiscales), que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de SOCIMIs.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo, rentabilidad esperada y otras variables conllevan por su naturaleza relativa incertidumbre. Llamamos la atención que la valoración realizada y los flujos de efectivo futuros de Uro son completamente dependientes del contrato de arrendamiento a largo plazo y las condiciones actuales del mismo firmado con Banco Santander, y todas nuestras conclusiones deben ser entendidas bajo esta premisa.

El presente análisis ha considerado entre otra información las valoraciones inmobiliarias de los activos de Uro Property Holdings Socimi, S.A. realizadas por un tercero y las cuales son de su entera responsabilidad. EY no se hace responsable de cualquier error, omisión, falta de integridad o exactitud que pudiese manifestarse en dichas valoraciones inmobiliarias.

2.2. Consideraciones a tener en cuenta de nuestro trabajo

Durante la realización de nuestro trabajo se han puesto de manifiesto los siguientes aspectos:

Con fecha 24 de octubre de 2014, la Sociedad ha recibido una cédula de notificación sobre la denuncia presentada por el Ministerio Fiscal el día 21 de octubre de 2014 contra la Compañía y otras 64 personas, tanto físicas como jurídicas, dentro del marco de las Diligencias Previas N° 78/2004 seguidas ante el Juzgado Central de Instrucción N°1 de la Audiencia Nacional, por la supuesta comisión de un delito “Contra la Hacienda Pública” y un delito continuado de blanqueo de capitales.

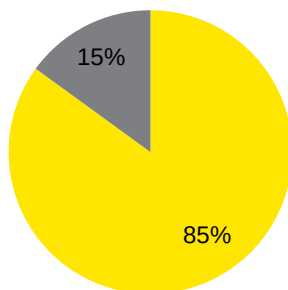
Según nos ha manifestado la Compañía y en base al dictamen de sus asesores legales, no les es posible efectuar valoración alguna sobre los riesgos del procedimiento penal, teniendo en cuenta la indefinición de los delitos imputados.

EY para la emisión del presente informe y, teniendo en cuenta los hechos descritos en el punto anterior, no ha podido cuantificar los posibles impactos futuros de dichas contingencias en caso que se materializaran, no incluyéndolas por tanto en el presente informe de valoración.

3. Descripción de la Compañía

3. Descripción de la Compañía

Detalle de los principales accionistas



■ Ziloti Holding S.a.r.l. ■ Banco Santander S.A.

Fuente: Informe de Auditoría de balance y notas explicativas de Samos Servicios y Gestiones S.L.
Fecha: 30/07/2014

Descripción de la Compañía

Uro es una empresa inmobiliaria y propietaria de 1.136 locales comerciales distribuidos por el territorio español y destinados al uso como sucursales por parte del Banco Santander, bajo un contrato de leasing.

Dichas oficinas fueron adquiridas a través de una operación de “sale and lease-back” al propio Banco Santander el 23 de noviembre de 2007. Los términos contractuales en los que se firmó la operación fueron modificados a través de dos adendas en noviembre 2010 y en agosto de 2014.

Durante el ejercicio 2014, la sociedad matriz de Uro, Sant Topco Holding 1 S.a.r.l., procedió a la venta de la totalidad de sus participaciones en Uro siendo los nuevos socios Ziloti Holding S.a.r.l. con un 85% y Banco Santander, con un 15%.

De acuerdo con la información facilitada por la Compañía, La Sociedad cuenta con 2 empleados que actúan bajo la dirección del Consejero Delegado y realizan las tareas de gestión ordinaria de los activos inmobiliarios titularidad de Uro.

De acuerdo al acta de acuerdo de la junta general extraordinaria de socios de fecha 27 de octubre de 2014 se ha producido un cambio de denominación de la Sociedad que pasa de llamarse Samos Servicios y Gestiones S.L. a denominarse Uro Property Holdings Socimi, S.A.

3. Descripción de la Compañía

La cartera de inmuebles de Uro

Localización	Nº oficinas	%
Com. de Madrid	249	21,9%
Cataluña	180	15,8%
Andalucía	146	12,9%
Com. Valenciana	76	6,7%
País Vasco	76	6,7%
Castilla y León	71	6,3%
Castilla La Mancha	40	3,5%
Aragón	40	3,5%
Galicia	40	3,5%
Cantabria	37	3,3%
Canarias	52	4,6%
Murcia	28	2,5%
Extremadura	28	2,5%
Baleares	26	2,3%
Asturias	24	2,1%
Navarra	18	1,6%
La Rioja	4	0,4%
Melilla	1	0,1%
Total	1.136	100,0%

Fuente: La Compañía

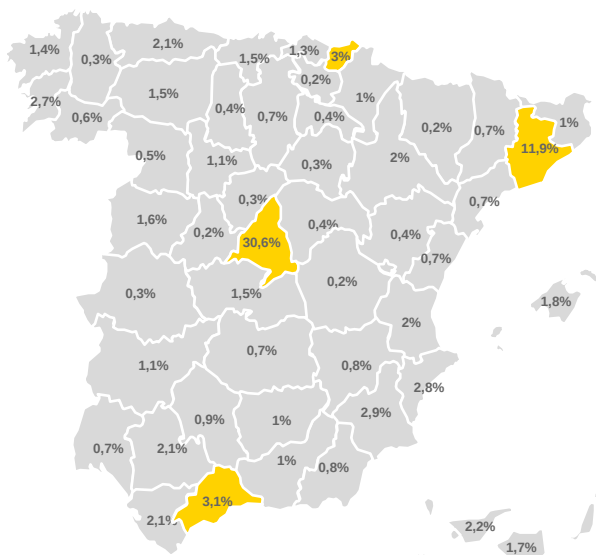
Desglose de la Cartera de Activos

La Comunidad de Madrid, Cataluña y Andalucía suman el 50,6% del total de oficinas de la cartera de Uro.

El 42,5% del total de la renta contractual para el periodo 2013/2014 recayó sobre las oficinas situadas en la Comunidad de Madrid y la provincia de Barcelona.

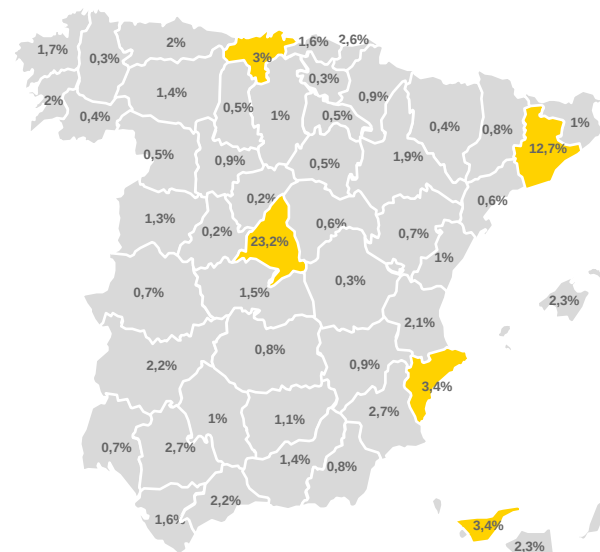
El 36% del total de la superficie de las sucursales actuales se encuentra en la Comunidad de Madrid y la provincia de Barcelona.

Desglose de los activos por volumen de rentas contractuales



Fuente: La Compañía

Desglose de los activos por superficie



Fuente: La Compañía

3. Descripción de la Compañía

La cartera de inmuebles de Uro

Las oficinas situadas en ciudades más grandes poseen la renta contractual más elevada, en línea con la ubicación de los activos de mayor calidad de la cartera de Uro.

La subcartera de activos denominada Azul abarca el 47,9% del total de la renta contractual que recibe Uro, revelándose como la cartera de más importancia monetaria.

En relación a la renta de mercado estimada por CBRE en su informe de valoración, la misma se encuentra, en promedio por debajo de la renta contractual para el año 2014 en torno a un 40% aproximadamente. Como en otras operaciones de sale and leaseback de grandes carteras de activos, esta diferencia entre la renta de mercado y la contractual existe en parte por la naturaleza de este tipo de acuerdos, pero sobre todo por el crecimiento de las rentas contractuales por encima de la inflación versus la negativa evolución de las rentas de mercado desde el momento en el que se firmó el traspaso de los activos hasta hoy.

3. Descripción de la Compañía

Legislación aplicable a las SOCIMIs

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ley reformada por la Ley 16/2012, 28 de diciembre, con el objeto de potenciar y dinamizar el mercado inmobiliario español y de proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- ▶ Capital social mínimo: 5 millones de euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener carácter nominativo.
- ▶ Activos: al menos el 80% del valor de mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (sólo puede haber 1 clase de acciones)
- ▶ No existen restricciones específicas en relación con su endeudamiento.
- ▶ Ingresos: al menos un 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- ▶ Obligación de distribución de resultados (el 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios con carácter general).

Tipo especial del 19% a la SOCIMI sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas con una participación igual o superior al 5%, siempre que los dividendos estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%. Este gravamen del 19% no aplicará cuando los dividendos tributen en sede del accionista al menos a un 10% o cuando la participación del accionista en la SOCIMI sea inferior al 5%.

Régimen transitorio: se establecen 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiarán del régimen fiscal de SOCIMI.

3. Descripción de la Compañía

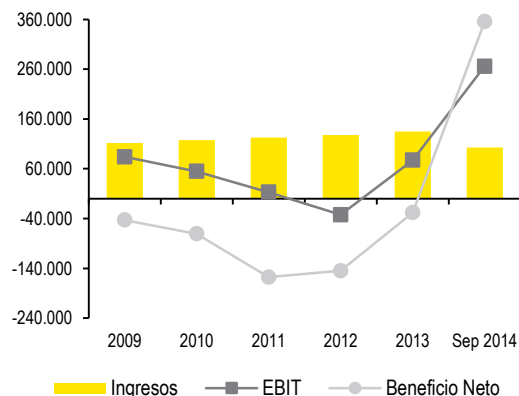
Consideraciones sobre el régimen de SOCIMI

Hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a Uro, con especial consideración a las siguientes asunciones;

- ▶ Uro (i) no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI y (ii) en caso de desinversión en el futuro, Uro podría evidenciar que cualquier plusvalía realizada en la venta de los activos se habría generado en ejercicios en los que fuera de aplicación el régimen de SOCIMIs, por lo que no hemos considerado la existencia de impuestos diferidos en el calculo del Triple NAV.
- ▶ Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de SOCIMIs.
- ▶ En caso de existir accionistas de Uro con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMIs o REITs), Uro repercutirá los impuestos que en ese caso le serian de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Compañía tenga que tributar, de manera que la situación tributaria de los accionistas de Uro sea neutra a efectos de los flujos de caja de Uro.

3. Descripción de la Compañía

Principales magnitudes financieras (€ miles)



Fuente: Cuentas anuales de los años 2009-2010 y Borrador de Estados financieros de propósito especial de los años 2011, 2012 y 2013.

Detalle de Ventas, EBIT y beneficio neto

Cifras en miles €	2009	2010	2011	2012	2013	Sep 2014
Ingresos	111.604	117.400	122.367	127.748	134.721	102.649
EBIT	83.779	54.770	13.034	-32.525	77.284	265.937
Beneficio Neto	-42.934	-70.547	-157.698	-145.058	-28.405	355.584

Fuente: Cuentas anuales de los años 2009-2010 y Borrador de Estados financieros de propósito especial de los años 2011, 2012 y 2013.

Principales magnitudes financieras. Cuenta de pérdidas y ganancias

Como se puede observar en el gráfico de la izquierda, los ingresos por alquileres de Uro crecen desde 2009 de forma sostenida, lo cual se debe a las revisiones de la renta al IPC más el 2,15% hasta el año 2014, fecha en que las rentas se empiezan a actualizar al HCPI. Sin embargo, el beneficio de explotación (EBIT) cae, debido en parte a los deterioros de los activos inmobiliarios registrados.

Con respecto a lo que va de año 2014 se registran unos ingresos extraordinarios por enajenación de inmovilizado que hacen crecer el EBIT y el beneficio neto de forma significativa, en parte ayudado por una mejor situación financiera.

La situación de tesorería de la Compañía, por el contrario, se mantiene estable a lo largo de los años oscilando entre 15 y 25 millones de euros.

3. Descripción de la Compañía

Miles de euros	Notas	2012	2013	30-sep-14
Activo no corriente		1.776.157	1.701.696	1.876.130
Inversiones inmobiliarias	1	1.706.231	1.655.909	1.832.178
Inversiones en empresas del grupo a l/p		564	708	
Inversiones financieras no corrientes	2	33.980	45.079	43.952
Activos por impuesto diferido		35.382		
Activo corriente		38.669	42.722	41.823
Anticipos a proveedores		237		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3	11.202	14.882	15.091
Inversiones financieras corrientes	2	4.552	7.363	11.252
Periodificaciones a corto plazo		32	24	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		22.646	20.453	15.481
Total activo		1.814.826	1.744.418	1.917.953
Patrimonio neto		(324.130)	(304.161)	195.568
Pasivo no corriente		159.900	92.744	1.623.027
Deudas con Entidades de Crédito	5			1.378.565
Derivados	6	136.188	75.999	74.667
Otros pasivos financieros	7	16.769	16.745	16.745
Deudas con empresas del grupo a l/p				153.050
Pasivos por impuesto diferido		6.943		
Pasivo corriente		1.979.056	1.955.835	99.358
Deudas con Entidades de Crédito	5	1.903.425	1.887.513	50.029
Derivados	6	63.298	56.917	37.966
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.866	623	565
Periodificaciones		10.467	10.784	10.797
Total patrimonio neto y pasivo		1.814.826	1.744.418	1.917.953

Fuente: Borrador de Estados financieros de propósito especial para los años 2011-2013 y Borrador de Estados Financieros intermedios a 30/09/2014.

Principales magnitudes financieras. Balance

(1) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias conforman la principal partida del activo, contando la Compañía a 30 de septiembre de 2014 con un total de 1.136 sucursales del Banco Santander, 16 menos que en el momento de la adquisición en 2007. Durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013, la Sociedad ha procedido a vender 10, 4 y 2 oficinas respectivamente.

Estos activos se encuentran arrendados al Banco Santander por un periodo que finaliza entre los años 2036 y 2047 según la Subcartera más sus respectivas prorrogas, teniendo el arrendatario una opción de compra de las oficinas al final del periodo al precio de mercado que resulte en el momento de la venta.

(2) Inversiones financieras corrientes y no corrientes

Los principales componentes de las inversiones financieras en el largo plazo son los productos derivados, las fianzas y los depósitos constituidos a largo plazo. Estos dos últimos se encuentran asociados a los contratos de arrendamiento, estando su vencimiento asociado al de dichos contratos.

Los derivados contratados por la sociedad son productos financieros para cubrir el riesgo de variación del tipo de interés de los préstamos hipotecarios y el riesgo de la variación que pueda experimentar el IPC. Adicionalmente, la Sociedad tiene contratados una serie de derivados considerados como especulativos.

Las inversiones financieras no corrientes contienen una partida de créditos con terceros por un importe de 848 miles de euros correspondiente a un crédito que tiene la Sociedad con su anterior accionistas Sant Topco Holding 1 S.a.r.l.

(3) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La Compañía tiene registrado bajo este epígrafe, principalmente, el importe pendiente de cobro derivado de operaciones comerciales debido al incumplimiento de la cláusula 2 de "Condición Resolutoria" del contrato acordado en 2007, por la cual Banco Santander devolverá a la Compañía íntegramente el importe pagado (11,2 millones de euros) por una de las sucursales, cuyas condiciones establecidas para su transmisión no se cumplieron. Asimismo, recoge también un crédito con la Administración Pública por el Impuesto sobre sociedades.

3. Descripción de la Compañía

Miles de euros	Notas	2012	2013	30-sep-14
Activo no corriente		1.776.157	1.701.696	1.876.130
Inversiones inmobiliarias	1	1.706.231	1.655.909	1.832.178
Inversiones en empresas del grupo a l/p		564	708	
Inversiones financieras no corrientes	2	33.980	45.079	43.952
Activos por impuesto diferido		35.382		
Activo corriente		38.669	42.722	41.823
Anticipos a proveedores		237		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3	11.202	14.882	15.091
Inversiones financieras corrientes	2	4.552	7.363	11.252
Periodificaciones a corto plazo		32	24	0
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		22.646	20.453	15.481
Total activo		1.814.826	1.744.418	1.917.953
Patrimonio neto		(324.130)	(304.161)	195.568
Pasivo no corriente		159.900	92.744	1.623.027
Deudas con Entidades de Crédito	5			1.378.565
Derivados	6	136.188	75.999	74.667
Otros pasivos financieros	7	16.769	16.745	16.745
Deudas con empresas del grupo a l/p				153.050
Pasivos por impuesto diferido		6.943		
Pasivo corriente		1.979.056	1.955.835	99.358
Deudas con Entidades de Crédito	5	1.903.425	1.887.513	50.029
Derivados	6	63.298	56.917	37.966
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.866	623	565
Periodificaciones		10.467	10.784	10.797
Total patrimonio neto y pasivo		1.814.826	1.744.418	1.917.953

Fuente: Borrador de Estados financieros de propósito especial de los años 2011-2013 y Borrador de Estados Financieros intermedios a 30/09/2014.

Principales magnitudes financieras. Balance

(5) Deudas con entidades de crédito

A fecha 30 de septiembre de 2014, la Compañía tiene registrado en balance una deuda con entidades de crédito que asciende a 1.429 millones de euros, correspondiente a un préstamo sindicado. Con fecha 31 de julio de 2014, se llevó a cabo una capitalización del préstamo mezzanine por valor de 446,1 millones de euros que explica el descenso del pasivo por deudas con entidades de crédito en el primer semestre de 2014.

(6) Derivados

Los derivados son utilizados por parte de la Compañía principalmente para eliminar o reducir significativamente los riesgos de los tipos de interés existentes y los riesgos de inflación, ascendiendo el pasivo por esta partida a 113 millones de euros.

(7) Otros pasivos financieros

El principal componente de la cuenta “otros pasivos financieros” son las fianzas constituidas a largo plazo.

4. Triple Net Asset Value

- 4.1. Descripción de la Metodología
- 4.2. Procedimientos realizados
- 4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV
- 4.4. Conclusión del Triple NAV

4.1. Descripción de la Metodología

El Triple NAV es una metodología generalmente utilizada en el sector en el que opera la Compañía y, por tanto, ha sido la metodología de valoración que hemos aplicado en nuestro análisis.

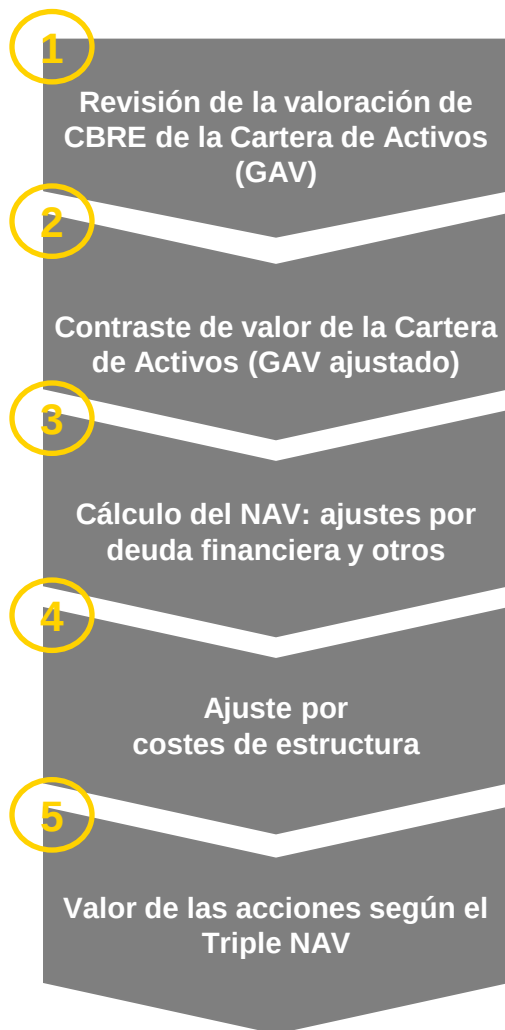
El Triple NAV consiste en calcular el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.

La consideración de los activos y pasivos por impuestos diferidos en la valoración, se basa en el hecho de que, como consecuencia de la puesta a valor de mercado de los activos, puede surgir una plusvalía o minusvalía respecto a su valor neto contable. El afloramiento de una plusvalía, como diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado lleva inherentemente asociada el nacimiento de una obligación tributaria (o de un crédito tributario en caso de una minusvalía). Expuesto de otro modo, cabría decir que no es posible reconocer una plusvalía sin tener en cuenta su efecto impositivo en el Impuesto sobre Sociedades. Puesto que el Triple NAV como metodología se basa en el afloramiento teórico de las plusvalías latentes de los activos, atribuibles a los accionistas, dichas plusvalías deben ser ajustadas por la parte de la plusvalía que no es atribuible a los accionistas, y de la que es acreedora la Hacienda Pública.

No obstante hemos asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMIs resumidos en la sección 3 del presente informe.

4.2. Procedimientos realizados



- Revisión global de la metodología aplicada y de los supuestos utilizados por CBRE en su valoración de la Cartera de Activos a fecha 15 de agosto de 2014.

- Análisis de contraste del valor de la Cartera de Activos utilizando el método DFC:

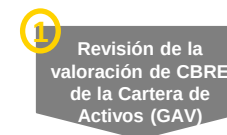
- Proyección de los ingresos netos contractuales hasta el vencimiento del contrato, descontados a una yield que parte de la estimada por CBRE, incorporando una disminución de un 0,5% para reflejar la solvencia crediticia del inquilino. Se ha contrastado este tipo de descuento con los rendimientos de los bonos de Banco Santander.
- El valor terminal (a perpetuidad) ha sido considerado más allá del período contractual, sobre la base de una reversión a rentas de mercado, descontada a una tasa mayor que la del periodo contractual a fin de reflejar la mayor incertidumbre de dichos flujos de efectivo.

- Se ha considerado que la deuda financiera está a valor de mercado dado que el contrato de refinanciación de la deuda es de fecha 31 de julio de 2014, fecha cercana a que la Fecha de Valoración.
- Análisis de las posibles diferencias entre el resultado contable y el valor de mercado de créditos de terceros y activos y pasivos por impuestos diferidos.

- El valor presente de los futuros costes de estructura recurrentes no ha sido considerado en la valoración de la Cartera de Activos por lo que debe ser considerada en el cálculo del Triple NAV.

- El valor de mercado del patrimonio de Uro calculado como el Triple NAV de la empresa, está basado en el balance de situación a 30 de septiembre de 2014. Hemos asumido que no ha habido cambios significativos desde dicha fecha a la fecha de emisión del presente informe.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



Desglose de *initial yield* según CBRE

Área	Net Initial Yield
Madrid, Barcelona	4,50%
Valencia, Málaga y Mallorca	5,25%
Bilbao, San Sebastián	5,50%
Zaragoza, Coruña	5,75%
Las Palmas	6,25%
Otras ciudades secundarias	6,50%
Descuento por los pactos y duración del contrato*	-0,50%
Prima por ubicación	%
Fuera del centro principal	1,00%
Suburbano	1,25%
Ciudad pequeña	1,50%
Pueblo (rural)	2,00%
Prima por calidad	%
Muy buena	-0,25%
Media	0,00%
Baja	0,50%
Prima por diferencial sobre renta de mercado	Entre 0,25% y 1%

Fuente: Informe CBRE

*No aplicable a los principales activos en Madrid y Barcelona

Análisis de la valoración de CBRE de la Cartera de Activos (GAV)

La Dirección nos ha aportado las valoraciones de mercado de la Cartera de Activos a fecha 15 de agosto de 2014 realizadas por CBRE, cuya conclusión asciende a 2.000 millones de euros para los 1.136 activos. Dicha valoración se basa en las rentas contractuales que mantiene actualmente con el Banco Santander.

CBRE ha valorado cada activo individualmente mediante la aplicación de un método de capitalización directa, con una tasa de capitalización individual para cada activo.

La tasa de capitalización (*initial yield*) aplicada por CBRE para cada activo se ha construido partiendo de una rentabilidad del 4,5% para activos prime en Madrid y Barcelona y mediante la adición de diferenciales dependiendo de la ubicación, la duración del contrato, el tipo de área urbana, la calidad de los activos y el alquiler revisado, teniendo en cuenta la experiencia en el mercado de CBRE y las recientes transacciones minoristas en el mercado de inversión. Se han penalizado ubicaciones secundarias, bajas calidades y rentas excesivamente altas respecto de mercado.

Teniendo en cuenta lo anterior, la *initial yield* media implícita de la cartera se sitúa en un 6,15%, considerando un mínimo de 4,0% y un máximo de 9,0%.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



Cálculo de la plusvalía de la Cartera de Activos

Miles de euros - Rango bajo

Activos	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía
Total cartera	1.832.178	1.904.873	72.695

Miles de euros - Rango alto

Activos	Valor contable	Valor de mercado	Plusvalía
Total cartera	1.832.178	1.952.937	120.759

Fuente : Análisis EY

Contraste de valor de la Cartera de Activos (GAV ajustado)

EY ha realizado un análisis de contraste al cálculo de la Cartera de Activos realizada por CBRE, mediante la aplicación del método de descuento de flujos de caja libres, como método principal, a la Fecha de Valoración. El rango de valor de la Cartera de Activos a la Fecha de Valoración según el análisis de contraste realizado por EY se sitúa entre los **1.905 y 1.953 millones de euros**.

Considerando el rango de valor de la Cartera de Activos calculada por EY, el rango de plusvalía bruta oscilaría entre los 73 y 121 millones de euros aproximadamente (tal como se detalla en la tabla superior izquierda), el cual se corresponde con la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable de los activos.

Las principales hipótesis consideradas en el descuento de flujos de caja libres son las siguientes:

Periodo de proyección

Se ha considerado un periodo proyectado de 42 años, desde 2014 hasta 2055. Dicho periodo abarca las rentas contractuales hasta el año de vencimiento y sus potenciales renovaciones hasta que las rentas revierten a mercado.

Rentas

En el cálculo del descuento de flujos de caja libre se ha considerado las rentas agregadas de las subcarteras por tipo de contrato (Azul, Verde y Amarillo). Se han considerado las rentas contractuales hasta el año de vencimiento y actualizadas al HCPI. Para los años siguientes se han considerado las rentas de mercado estimadas para cada subcartera, calculadas mediante la aplicación de la estimación de la inflación a la renta de mercado de cada activo. Para las subcarteras Verde y Amarillo, que se encuentran principalmente en ubicaciones secundarias, se ha proyectado un crecimiento de precios inferior a la inflación para reflejar la mayor incertidumbre en cuanto a la evolución de las rentas futuras de estas ubicaciones secundarias, cuya demanda se espera siga una evolución menos favorable que ubicaciones de primera calidad.

Para el cálculo de las rentas de cada Subcartera durante el periodo proyectado se ha considerado las revisiones anuales de la renta, los costes no recuperables, la fecha de terminación de los contratos, las opciones de prórroga, las revisiones adicionales de las rentas y las cláusulas de terminación anticipada de cada Subcartera.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



Tasas de descuento

Cartera de activos	Tasa de descuento (periodo contractual)	Tasa de descuento (periodo de reversión)
Subcartera Azul	6,90%	7,40%
Subcartera Verde	7,30%	8,30%
Subcartera Amarilla	7,90%	9,40%

Fuente : Análisis EY

Tasa de descuento

Las tasas de descuento se han calculado de la siguiente manera (ver detalle en la tabla superior izquierda):

- Para el período cubierto por las rentas contractuales, se han utilizado las yields calculadas por CBRE para cada cartera como punto de partida, sobre las que hemos aplicado un descuento de -0,5% para reflejar la calidad crediticia del inquilino.
- A la terminación del contrato, cuando las rentas revierten a mercado, se ha utilizado una tasa de descuento equivalente a las yields mencionadas más una prima para reflejar la mayor incertidumbre de los flujos de efectivo.

Para el cálculo del rango de valor de la Cartera de Activos se ha realizado un análisis de sensibilidad a las tasas de descuento de +/- 0,1%.

Flujo de caja libre. Miles de euros	2014	2015	2016	2017	2018	2055	TV
FCL (Subcartera Amarilla)	19.172	19.421	19.732	20.008	20.288	18.161	18.325
FCL (Subcartera Azul)	60.430	61.216	62.196	63.066	63.949	63.200	64.085
FCL (Subcartera Verde)	46.796	47.404	48.163	48.584	49.016	41.747	42.227
FCL	126.398	128.042	130.090	131.658	133.254	123.108	124.637
Crecimiento		1,3%	1,6%	1,2%	1,2%		1,2%

Fuente : Análisis EY

Miles de euros

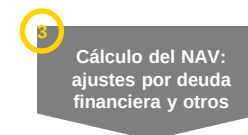
Valoración Cartera de Activos 31/07/2014

Valor Subcartera Amarilla	272.137
Valor Subcartera Azul	1.047.607
Valor Subcartera Verde	668.544
Valor bruto de mercado	1.988.288
Costes de adquisición (3%)	59.649
Valor neto de mercado	1.928.639

Fuente : Análisis EY

Euros miles	Sensibilidad Tasa de descuento (%)		
	-0,10%	0,00%	0,10%
Rango de valor de la Cartera de Activos	1.952.937	1.928.639	1.904.873

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



Cálculo del NAV: ajustes por deuda financiera y otros

Como queda reflejado en la tabla inferior, las plusvalías de capital, calculadas como la diferencia del valor de mercado y el valor neto contable, oscilan entre los 73 y 121 millones de euros para el total de la cartera.

Dichas plusvalías brutas tienen que reflejar el impuesto diferido generado como resultado de esta mayor valoración.

En el caso de Uro, no han sido considerados pasivos por impuesto diferido, ya que asumimos que no se van a llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI, no obstante en el caso de que no se cumpla dicha asunción y la Compañía desinvertiese activos durante los primeros años del régimen de SOCIMI, quedando sujetas las plusvalías en ese caso a imposición al tipo general (28% en 2015, 25% a partir de 2016), estas –al menos parcialmente- podrían ser compensadas con bases imponibles negativas de años anteriores de Uro.

Miles de euros	Valor de mercado		Plusvalía		Efecto fiscal
	Valor contable	Rango bajo	Rango alto	Rango bajo	Rango alto
Activos					
Total cartera	1.832.178	1.904.873	1.952.937	72.695	120.759
					-

Fuente: Análisis EY

EY ha realizado un ajuste sobre el valor con el fin de considerar una cuenta financiera a cobrar con terceras partes que asciende a 848.393 euros. De acuerdo con la información obtenida de la dirección de Uro, este crédito no será recuperado y, por tanto, hemos considerado que su valor de mercado será cero a los efectos del cálculo del Triple NAV.

Miles de euros		31-jul-14	
Activos	Valor contable	Valor Razonable	Beneficio
Créditos con terceros	848	-	(848)

Fuente: Análisis EY

En relación a la deuda financiera se ha considerado que está a valor de mercado dado que el contrato de refinanciación de la deuda es de fecha 31 de julio de 2014, fecha cercana a la Fecha de Valoración.

4.3. Análisis del cálculo del Triple NAV



Ajuste por costes de estructura

EY ha considerado los gastos asociados a la estructura de la empresa en los que Uro tiene que incurrir para gestionar la Cartera de Activos.

Se ha calculado el valor total de los costes de estructura utilizando un método de DFC. La cantidad de costes recurrentes proyectados se ha calculado de la siguiente manera:

- Para el período contractual, hemos proyectado el importe del contrato de gestión y los honorarios de los consultores financieros por cada uno de los acuerdos actuales con Uro, además de los costes de la estructura interna de la Compañía. Los contratos se renuevan de forma anual, por lo que hemos considerado que se mantienen dichos contratos durante el periodo de las rentas contractuales.
- En el valor terminal (una vez que revierten las rentas a rentas de mercado) se han considerado unos costes de estructura que ascienden a un 6% del total de las rentas netas.

Para obtener el valor actual de los flujos de caja, se ha aplicado el promedio ponderado de las tasas de descuento ponderadas aplicadas en la valoración de contraste de la Cartera de Activos.

La siguiente tabla muestra un resumen del DFC analizado. El valor actual de los costes de estructura es de 12,5 millones de euros en su rango central.

Euros	2014	2015	2016	2017	2018	2049	VT
Costes de estructura	750.000	759.750	771.906	782.713	793.671	1.221.285	7.793.162
Tasa de descuento	7,2%						
Tasa de descuento VT	8,0%						
Factor de descuento	0,99	0,95	0,89	0,83	0,77	0,09	0,09
FCL	247.827	721.190	683.699	646.880	612.045	110.032	702.125

Flujos	11.731.756	Euros	Sensibilidad Tasa de descuento (%)
TV	702.125		-0,10% 0,00% 0,10%
PV struct. Costs	12.433.882	Costes de estructura	12.591.547 12.433.882 12.279.499

Fuente : Análisis EY

4.4. Conclusión del Triple NAV



€ miles	Rango bajo	Rango central	Rango alto
Patrimonio Neto Contable	195.568	195.568	195.568
(+) Plusvalías de activos*	72.695	96.461	120.759
(-) Costes de estructura*	(12.279)	(12.434)	(12.592)
(-) Otros ajustes	(848)	(848)	(848)
Triple NAV	255.135	278.748	302.887

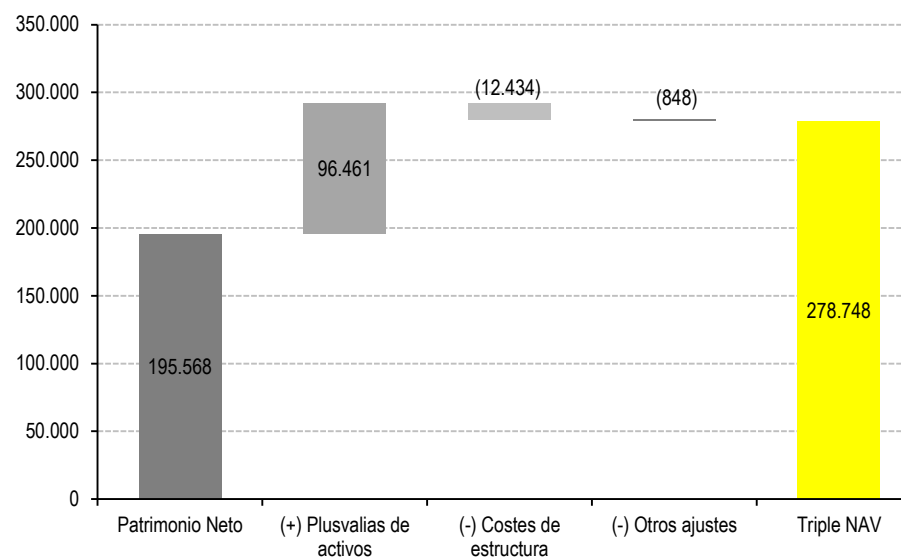
*Para el cálculo del rango de valor se ha aplicado una sensibilidad a la tasa de descuento

Fuente: Borrador de Estados financieros intermedios auditados a 30 de septiembre de 2014 y análisis EY.

Conclusión del Triple NAV de Uro a 30 de septiembre de 2014

La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de los estados financieros reportados por la Compañía a 30 de septiembre de 2014.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y el contexto de la operación a llevar a cabo, consideramos que **el rango de valor de los fondos propios de la compañía se encuentra entre 255 y 303 millones de euros**, siendo 279 millones de euros el punto medio de dicho rango, cuya construcción se muestra en el siguiente gráfico:



Fuente: Borrador de Estados financieros a 30 de septiembre de 2014 y análisis EY.

Anexos

- I. Cálculo de las tasas de descuento
- II. Análisis de la rentabilidad exigida por la deuda a largo plazo
- III. Fuentes de la información

Anexo I. Cálculo de las tasas de descuento

Comparativa de las tasas medias de capitalización

	Tasa media de capitalización
Análisis EY	6,36%
Análisis CBRE	6,13%

Derivación de la tasa de descuento

A continuación se presentan los cálculos de la tasa de descuento según dos enfoques.

Enfoque A

Se ha utilizado como base los rendimientos calculados por CBRE para cada cartera, disminuidos en un 0,5% para reflejar la solvencia financiera del inquilino. A continuación hemos sumado a los rendimientos resultantes la inflación esperada a la largo plazo para obtener la tasa de descuento.

Cartera	Tasa de capitalización de CBRE	Descuento	Tasa de capitalización ajustada	Inflación		Cartera	Tasa de descuento (Tasa de salida + inflación)	Prima VT (reversión a renta de mercado)	Tasa de descuento VT (reversión a renta de mercado)
Azul	6,00%	-0,50%	5,50%	1,40%		Azul	6,90%	0,50%	7,40%
Verde	6,40%	-0,50%	5,90%	1,40%		Verde	7,30%	1,00%	8,30%
Amarillo	7,00%	-0,50%	6,50%	1,40%		Amarillo	7,90%	1,50%	9,40%

Enfoque B

Para contrastar la razonabilidad de los cálculos anteriores se han construido las tasas de descuento siguiendo un enfoque partiendo de la rentabilidad exigida a las emisiones de deuda a largo plazo del Banco Santander como sigue:

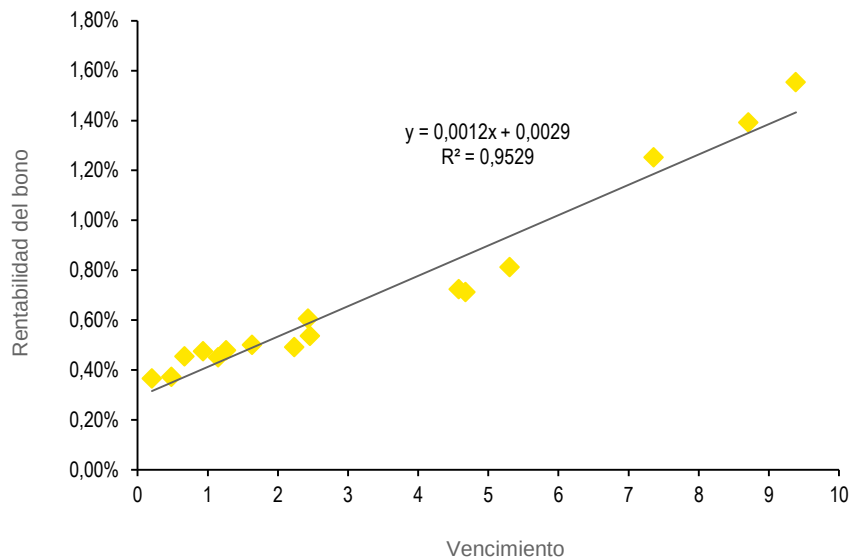
- Análisis de regresión de los rendimientos de los bonos a largo plazo del Santander. El cálculo de la rentabilidad equivalente a 35 años que se sitúa en el 4,5%.
- Sumar a dicha rentabilidad la inflación esperada a largo plazo.
- Añadir una prima que recoja el riesgo adicional que supone una inversión en bienes inmuebles versus el riesgo de un bono corporativo.
- Añadir una prima para reflejar la distinta calidad de cada subcartera respecto de una calidad prime.

Cartera	Santander Bono	Inflación	Prima riesgo activos vs bono	Prima por calidad de los activos	Tasa de descuento	Prima VT	Tasa de descuento VT
Azul	4,50%	1,40%	0,50%	0,50%	6,90%	0,50%	7,40%
Verde	4,50%	1,40%	0,50%	0,90%	7,30%	1,00%	8,30%
Amarillo	4,50%	1,40%	0,50%	1,50%	7,90%	1,50%	9,40%

Anexo II. Análisis de la rentabilidad exigida por la deuda a largo plazo

Para analizar la rentabilidad que el mercado exigiría a una deuda con el Banco Santander de plazo equivalente al sale and lease-back de los activos valorados hemos analizado las rentabilidades de las emisiones realizadas por dicha entidad en los últimos dos años con vencimientos de hasta 10 años. Calculando una regresión lineal sobre los datos hallados, concluimos que la rentabilidad esperada para una emisión a 35 años del Banco Santander se situaría en 4,5%.

Este dato de rentabilidad lo hemos utilizado como punto de partida para calcular las tasas de descuento según el Enfoque B.



	Duración	R ²	Rentabilidad esperada
Regresión lineal	35	95,3%	4,5%

Fuente : Bloomberg, Análisis EY

Anexo III. Fuentes de la información

Documentación analizada

Información facilitada por la Compañía

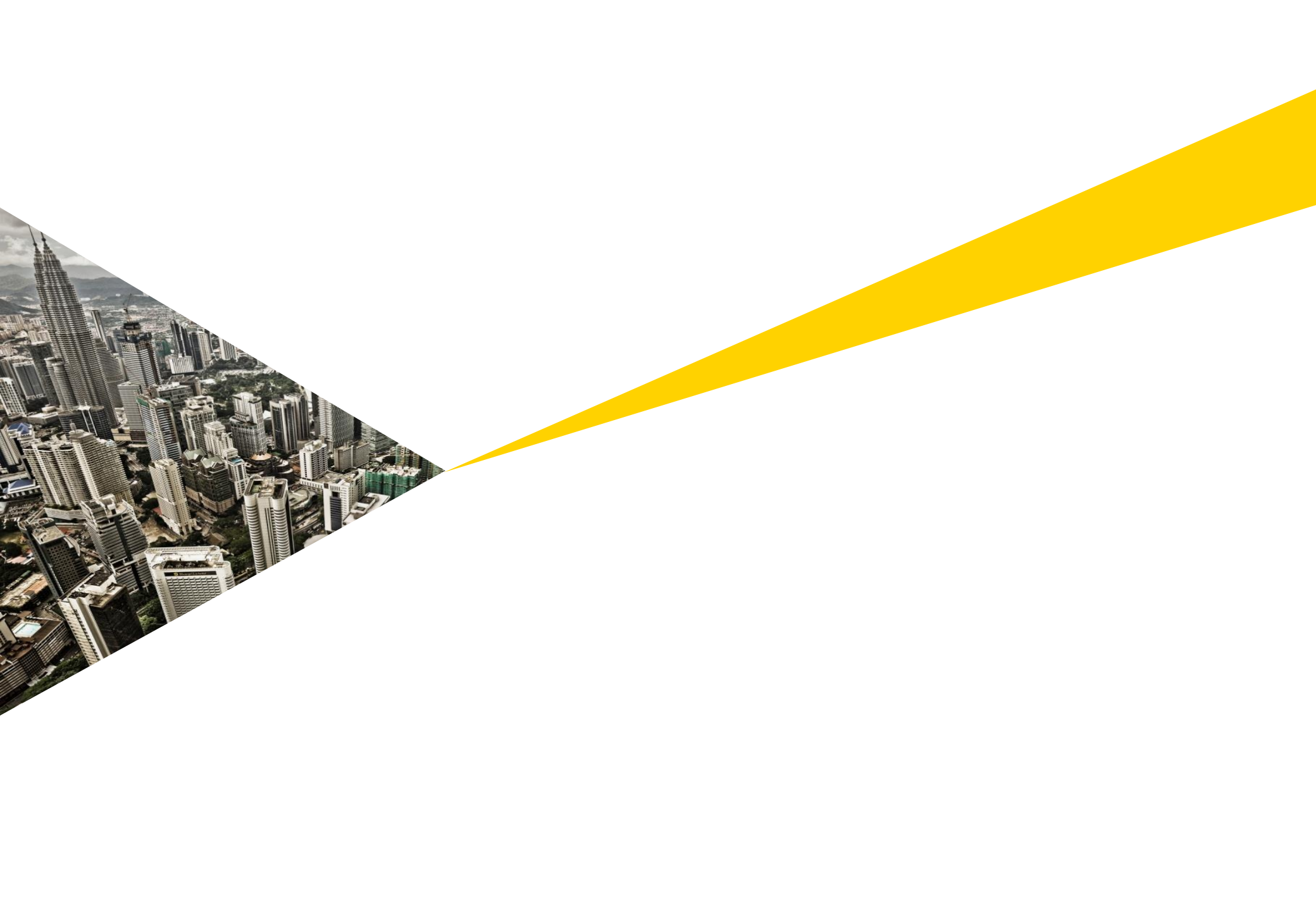
- ▶ Cuentas Anuales de Samos Servicios y Gestiones S.L. auditadas de los años 2012 y 2013.
- ▶ Borrador de Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión Intermedio a 30 de septiembre de 2014. auditado por PWC.
- ▶ Borrador de Estados financieros de propósito especial correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 de Uro Property Holdings Socimi S.A.
- ▶ Contrato de compra venta, “escritura de compraventa de inmuebles” de fecha 23 de noviembre de 2007 y el contrato de arrendamiento de los locales comerciales “contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda y opción de compra” de fecha 23 de noviembre de 2007 y las posteriores adendas de fechas 22 de noviembre de 2010 y 1 de agosto de 2014.
- ▶ Contrato de gestión de activos de fecha 14 de noviembre 2007 y contrato de asesoramiento financiero de fecha 29 de julio de 2014.
- ▶ Contrato de restructuración de la deuda a fecha 31 de julio de 2014.
- ▶ Folleto informativo de incorporación al MAB en borrador a fecha de 28 de octubre de 2014.
- ▶ Informe de valoración de los activos inmobiliarios de CBRE a fecha de 15 de agosto de 2014.
- ▶ Estatutos de la Sociedad.
- ▶ Informe de experto independiente sobre el patrimonio social elaborado por EY para la transformación de la Sociedad Limitada en Sociedad Anónima.
- ▶ Manifestaciones de los asesores legales de la Sociedad, Pérez-Llorca Abogados S.L.P. y CIA, S.Com.P, sobre las contingencias penales.

Anexo III. Fuentes de la información

Documentación analizada

Información pública

- ▶ Cuentas Anuales e información de gestión de compañías comparables.
- ▶ Estimación del Índice de Precios al Consumo Armonizado (HCPI) a partir de las publicaciones del Banco Central Europeo.
- ▶ Información de mercado de comparables cotizadas y emisiones de deuda de competidores y del Banco Santander. Fuente Bloomberg.
- ▶ Informes de mercado inmobiliario de 2013 y 2014 de consultoras de reconocido prestigio y prensa en general.



ANEXO VI Estados financieros intermedios, informe de gestión e informe del auditor de la revisión limitada a 30 de septiembre de 2014



**SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(Posteriormente denominada “Uro Property
Holdings SOCIMI, S.A.)**

Revisión limitada de estados financieros intermedios
de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2014

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los Accionistas de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (antes denominada Samos Servicios y Gestiones, S.L.) por encargo de la Dirección:

Informe sobre estados financieros intermedios:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Samos Servicios y Gestiones, S.L. al 30 de septiembre de 2014 y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y notas explicativas relativos al periodo intermedio de nueve 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 normas 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 y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían 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 sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Samos Servicios y Gestiones, S.L. al 30 de septiembre de 2014, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de nueve 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

Sin que se modifique nuestra conclusión, tal y como se indica en la nota 2.5 de las notas explicativas adjuntas, las cifras comparativas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas para dicho ejercicio debido a la subsanación de las incorrecciones que contenían tales cuentas anuales y que originaban alguna de las salvedades incluidas en nuestro informe de auditoría del ejercicio 2013.

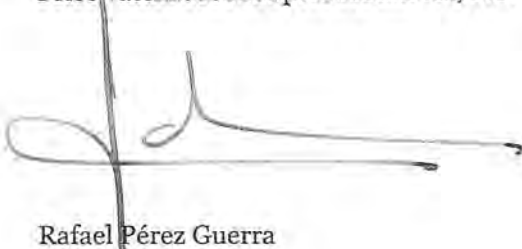
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014 contiene las explicaciones que los administradores de Samos Servicios y Gestiones, S.L. consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. en relación con la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones de la Sociedad y para su inclusión en el Documento Informativo conforme a los requisitos de la Circular del MAB.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rafael Pérez Guerra', written over a horizontal line.

Rafael Pérez Guerra
Socio

30 de enero de 2015

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(Posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

**Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión Intermedio
correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de
2014**

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Balance al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	30.09.2014	31.12.2013
ACTIVO NO CORRIENTE		1.876.129.764	1.701.696.347
Inversiones inmobiliarias	5	1.832.177.933	1.655.908.937
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7,9,17	-	707.927
Créditos a empresas		-	707.927
Inversiones financieras a largo plazo	8 y 9	43.951.831	45.079.483
Créditos a terceros		848.393	-
Derivados		28.895.597	30.869.585
Otros activos financieros		14.207.841	14.209.898
ACTIVO CORRIENTE		41.823.213	42.722.420
Existencias		-	-
Anticipos a proveedores		-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	15.090.716	14.881.507
Deudores comerciales		11.177.464	11.177.464
Clientes empresas del grupo		89.692	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	3.823.560	3.704.043
Inversiones financieras a corto plazo	9	11.251.965	7.363.070
Otros activos financieros		1.104.697	733.103
Derivados	8	10.147.268	6.629.967
Periodificaciones a corto plazo	15	-	24.659
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	15.480.532	20.453.184
Tesorería		15.480.532	20.453.184
TOTAL ACTIVO		1.917.952.977	1.744.418.767

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

El Balance a 31 de diciembre de 2013 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Balance al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	30.09.2014	31.12.2013
PATRIMONIO NETO		195.568.338	(304.160.805)
FONDOS PROPIOS		173.438.907	(287.116.201)
Capital	11	5.194.020	2.597.010
Capital escriturado		5.194.020	2.597.010
Prima de asunción	11	317.449.216	215.075.166
Reservas	11	3.579.356	3.579.356
Otras reservas		3.579.356	3.579.356
Resultados de ejercicios anteriores		(508.367.733)	(479.962.365)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(508.367.733)	(479.962.365)
Resultado del ejercicio	3	355.584.048	(28.405.368)
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		22.129.431	(17.044.604)
Operaciones de cobertura	11	22.129.431	(17.044.604)
PASIVO NO CORRIENTE		1.623.026.857	92.743.336
Deudas a largo plazo	12	1.469.976.857	92.743.336
Deudas con entidades de crédito		1.378.565.483	
Derivados	8	74.666.653	75.998.614
Otros pasivos financieros		16.744.721	16.744.722
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	19	153.050.000	-
PASIVO CORRIENTE		99.357.782	1.955.836.236
Deudas a corto plazo		87.995.186	1.944.429.201
Deudas con entidades de crédito		50.029.183	1.887.512.666
Derivados	8	37.966.003	56.916.535
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	565.253	623.193
Acreedores varios		470.135	522.177
Otras deudas con Administraciones Públicas	13	95.118	101.016
Periodificaciones	15	10.797.343	10.783.842
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.917.952.977	1.744.418.767

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

El Balance a 31 de diciembre de 2013 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	NOTAS	Periodo finalizado a 30 de septiembre de	
		2014	2013 (no auditado)
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 14.1	102.648.867	100.534.058
Prestaciones de servicios		102.648.867	100.534.058
Otros ingresos de explotación		-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	-
Gastos de personal		(42.144)	(32.135)
Sueldos, salarios y asimilados		(32.143)	(25.000)
Cargas sociales	14.2	(10.001)	(7.135)
Otros gastos de explotación	14.3	(12.938.571)	(8.108.450)
Servicios exteriores		(12.294.908)	(8.087.176)
Tributos		(6.587)	(21.274)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(637.076)	-
Amortización del inmovilizado	5	(17.571.926)	(15.306.165)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		193.840.922	(27.331.929)
Deterioros y pérdidas	5	193.840.922	(27.331.929)
Resultados por enajenaciones y otras		-	-
Otros resultados		(303)	(75)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		265.936.845	49.755.304
Ingresos financieros	14.4	198.318.993	5.015
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.308.583	-
De terceros		7.432	5.015
De empresas del grupo		195.002.978	-
Gastos financieros	14.6	(89.357.163)	(90.401.862)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.050.000)	-
Por deudas con terceros		(86.307.163)	(90.401.862)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.6	(19.314.627)	7.150.239
Cartera de negociación y otros		(19.314.627)	7.150.239
RESULTADO FINANCIERO		89.647.203	(83.246.608)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		355.584.048	(33.491.304)
Impuesto sobre beneficios		-	(402.507)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		355.584.048	(33.893.811)
RESULTADO DEL EJERCICIO		355.584.048	(33.893.811)

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

La cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013

		Ejercicio finalizado a 30 de septiembre	
	Notas	2014	2013 (no auditado)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		355.584.048	(33.893.811)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
I. Por coberturas de flujos de efectivo	11.2	1.775.536	(12.471.884)
V. Efecto impositivo	11.2	-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		1.755.536	(12.471.884)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		38.833.298	44.646.074
IX. Efecto impositivo		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		38.833.298	44.646.074
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		396.172.882	(1.719.534)

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

El Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013

	Capital escriturado (Nota 11.1)	Prima de asunción (Nota 11.1)	Reservas (Nota 11.1)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 11.1)	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor (Nota 11.2)	Total Patrimonio neto
SALDO INICIO DEL AÑO 2013	2.597.010	215.075.166	3.579.356	-399.543.034	(80.419.331)	(65.418.619)	(324.129.452)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(33.893.811)	32.174.191	(1.719.620)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(80.419.331)	80.419.331	-	-
SALDO FINAL DEL PERIODO DE NUEVE MESES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (No auditado)	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(479.962.365)	(33.893.811)	(33.244.428)	(325.849.072)
SALDO INICIO DEL AÑO 2014	2.597.010	215.075.166	3.579.356	(479.962.365)	(28.405.368)	(17.044.604)	(304.160.805)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	355.584.048	39.174.035	394.758.083
Operaciones con socios o propietarios	2.597.010	252.374.050	-	-	-	-	254.971.060
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(150.000.000)	-	(28.405.368)	28.405.368	-	(150.000.000)
SALDO FINAL DEL PERIODO DE NUEVE MESES A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014	5.194.020	317.449.216	3.579.356	(508.367.733)	355.584.048	22.129.431	195.568.338

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios.

El Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Estado de flujos de efectivo correspondientes a los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y 2013
(Expresado en euros)

		Ejercicio finalizado a 30 de septiembre	
	Notas	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(355.584.048)	(33.491.217)
2. Ajustes del resultado		(265.279.124)	125.884.702
a) Amortización del inmovilizado	5.1	17.571.926	15.306.165
b) Deterioro de inversiones inmobiliarias	5.1	(193.840.922)	27.331.929
c) Variación de provisiones		637.076	-
g) Ingresos financieros	14.5	(198.318.994)	(5.015)
h) Gastos financieros	14.6	89.357.163	90.401.862
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	14.6	19.314.627	(7.150.239)
3. Cambios en el capital corriente		(135.557)	(82.320)
a) Existencias		-	236.858
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(119.517)	-
c) Otros activos corrientes		23.773	(305.851)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(57.940)	(57.071)
e) Otros pasivos corrientes		16.070	232.275
f) Otros activos y pasivos no corrientes		2.057	(23.891)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(62.514.130)	(68.350.594)
a) Pagos a intereses		(63.484.720)	(64.623.574)
c) Cobros de intereses		970.590	-
d) Cobro/Pago por impuesto de beneficios		-	(3.727.020)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		27.655.237	24.125.211
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(849.799)	(96.915)
a) Empresas del grupo y asociadas		(849.799)	(96.915)
7. Cobros por desinversiones		-	3.109.036
b) Inversiones inmobiliarias		-	3.098.575
e) Otros activos financieros		-	10.461
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(849.799)	3.012.121
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(31.778.090)	(30.447.435)
b) Devolución y amortización de			
2. Deudas con entidades de crédito		(31.788.090)	(30.447.435)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(31.778.090)	(30.447.435)
AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(4.972.652)	(3.310.103)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio		20.453.184	22.646.464
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		15.480.532	19.336.361
Variación neta		4.972.652	3.310.103

Las notas de 1 a la 20 adjuntas son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

El Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2013 se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Notas a la información financiera intermedia correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014
(Expresado en Euros)

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada "Samos, Servicios y Gestiones, S.L.") (en adelante, "la Sociedad") se constituyó el 02 de octubre de 2007 y figura inscrita, como sociedad anónima, en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 24.783, folio 216, sección 1ª, hoja M-446073.

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad compró a Banco Santander, S.A. (en adelante "Banco Santander") 1.152 oficinas de atención al cliente ubicadas en territorio español por un importe de 2.040 millones de euros (más los costes directamente atribuibles a esta operación por importe de 44 millones de euros), para posteriormente arrendar las oficinas al mencionado banco por un periodo medio de 25 años, con tres potenciales prórrogas de siete años cada una. Tras la venta a inversores particulares de 10, 4 y 2 oficinas en, respectivamente, los años 2011, 2012 y 2013, la inversión inmobiliaria de la Sociedad comprende un total de 1.136 oficinas de Banco Santander.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad matriz última del Grupo Sant Topco I (con sede en Luxemburgo) procedió a la venta de la totalidad de las participaciones siendo los nuevos socios al 30 de septiembre de 2014 Ziloti Holding S.a.r.l. con un 85% con domicilio en Luxemburgo y Banco Santander, S.A. con un 15% con domicilio en España.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la calle Serrano número 21 (Madrid).

Con fecha 27 de octubre de 2014 la Sociedad ha cambiado su denominación social de Samos Servicios y Gestiones, S.L. Sociedad Unipersonal a la actual.

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

La Sociedad cuenta únicamente con un empleado. El resto de la gestión administrativa se realiza a través de una sociedad vinculada especializada en la gestión de activos inmobiliarios (Nota 17).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

2.1 Imagen fiel

La información financiera intermedia se ha 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, 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.

2.2 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 próximo ejercicio son los siguientes:

Valor razonable de la Inversión Inmobiliaria

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información ante la actual situación de mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, 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 arroja un valor de la cartera de sucursales global de 2.000.017.000 euros (al 31 de diciembre de 2013: 1.692.140.000 euros) si bien de manera individualizada se ha puesto de manifiesto una reversión del deterioro neto respecto al valor neto contable individualizado

de cada una las inversiones inmobiliarias por importe de 193.840.922 euro (comprendiendo un deterioro de 17.159.649 euros y una reversión de deterioro de 211.000.571 euros correspondientes a deterioros de años anteriores). Al 31 de diciembre del 2013 el deterioro neto registrado ascendió a 25.825.377 euros (comprendiendo un deterioro de 53.638.540 euros y una reversión de 27.543.163 euros).

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 beneficios económicos. 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.

Valor razonable de derivados u otros instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de cada balance. La Sociedad ha utilizado análisis de flujos de efectivo descontados para varios activos financieros disponibles para la venta que no se negocian en mercados activos.

2.3 Empresa en funcionamiento

Al 30 de septiembre de 2014, la Sociedad presenta un patrimonio neto positivo por importe de 195.568.338 euros, corrigiendo la situación existente al 31 de diciembre de 2013, donde la Sociedad presentaba un patrimonio negativo por importe de 304.160.807 euros.

Si bien al cierre de 2013 la Sociedad presentaba un patrimonio neto negativo, no se encontraba incurso en causa de liquidación tal y como dispone el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital debido a que, primero, la Sociedad tenía registrado un importe de 272.609.516 euros correspondientes al deterioro acumulado de las inversiones inmobiliarias que, de acuerdo, con el Real Decreto Ley 3/2013 de 22 de febrero de 2013, renovado posteriormente por el Real Decreto Ley 4/2014 aprobado con fecha 7 de marzo de 2014, por el cual se extiende hasta el 31 de diciembre de 2014 la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición adicional única del Real Decreto Ley 10/2008 del 12 de diciembre, las pérdidas derivadas de existencias, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, añadiendo las pérdidas derivadas de préstamos y partidas a cobrar no deben de ser consideradas para la determinación del equilibrio patrimonial a efectos del cálculo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital y, a que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 del Código de Comercio, los ajustes por cambios de valor originados en operaciones de cobertura de flujos de efectivo tampoco se tendrán en cuenta para el cómputo del patrimonio neto a efectos del cálculo del equilibrio patrimonial. Al 31 de diciembre 2013 el importe de estas reservas negativas ascendían a 17.044.604 euros.

Esta mejora de la situación patrimonial de la Sociedad ha sido consecuencia entre otras medidas de la capitalización del préstamo mezzanine (nota 11.1) habiéndose incrementado el importe del capital social hasta un importe de 5.194.020 euros y una prima de asunción de 317.449.216 euros.

Por otro lado, el 31 de julio de 2014 la Sociedad culminó el proceso de refinanciación de la deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe de 1.424.488.125 euros (nota 12) lo que ha propiciado la reclasificación al activo no corriente de un importe de 1.386.343.573 euros manteniéndose en el corto plazo el importe correspondiente a las amortizaciones a realizar durante los siguientes 12 meses de acuerdo con lo estipulado en las nuevas condiciones del préstamo. Tal como se explica en la nota 12 de las presentes notas explicativas, dicha refinanciación ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta

noviembre de 2019. Según dicho contrato de novación se procederá a la amortización del importe prestado al vencimiento del contrato, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería que resulte de reducir los gastos operativos a la renta anual obtenida. En este sentido los administradores de la Sociedad han procedido a realizar su mejor estimación del importe que se podrá amortizar en los próximos 12 meses, registrándose bajo el pasivo corriente un importe de 48.679.043 euros (ver el presupuesto de tesorería incluido en la nota 19). Las nuevas condiciones del préstamo y las obligaciones financieras incluidas en el mismo se han detallado en la nota 4.

La Sociedad al 30 de septiembre de 2014 presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 57.524.570 euros. Dicho fondo de maniobra negativo podría ser indicativo de una incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad, si bien se encuentra mitigado por el hecho de que atendiendo al presupuesto de tesorería estimado los flujos obtenidos de la actividad cubren las obligaciones de pago en el corto plazo. De acuerdo con la cláusula 8.3 de la novación del acuerdo de financiación firmado el 31 de julio de 2014, la Sociedad tiene la obligación de cancelar deuda por importe del remanente de caja que tenga depositado después del repago de intereses.

Teniendo en cuenta la reducción de las cargas financieras asociadas a cada uno de los inmuebles los Administradores esperan ofrecer una mayor rentabilidad en la venta de los mismos al reducirse la deuda financiera a cancelar asociadas, incrementando en los años venideros las ventas. Por consiguiente, la Sociedad sigue manteniendo sus planes de desinversión y próximamente firmará un contrato con un consultor independiente para la promoción y la venta de las sucursales.

Adicionalmente los Administradores siguen su plan de actuación para cumplir con todos los requisitos mencionados en el artículo 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"), que culminará con la cotización en un mercado secundario organizado de los permitidos en dicha regulación.

Atendiendo a los hechos descritos anteriormente, los Administradores han formulado los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2014 bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Agrupación de partidas

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

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, las correspondientes al ejercicio anterior.

En las cifras incluidas en los estados financieros correspondiente al ejercicio 2013, se han reexpresado algunos saldos respecto a los efectivamente formulados por los Administradores con el objetivo de reflejar de la mejor manera la imagen fiel de la Sociedad.

2013:

Baja de créditos fiscales activados:

En el ejercicio 2012 se incluyó una salvedad en el informe de auditoría donde se concluía que los créditos fiscales activados por importe de 111.561 miles de euros no eran recuperables, sin embargo, la Sociedad registró un deterioro de créditos fiscales por importe de 91.561 miles de euros en el ejercicio 2013. Los Administradores han decidido reexpresar la información contable del ejercicio

2012 en la que se incluya el deterioro de los créditos fiscales por importe de 111.561 miles de euros, minorando el gasto registrado en el ejercicio 2013 por el deterioro que la Sociedad había realizado por importe de 91.561 miles de euros y eliminando el saldo de activos por impuestos diferidos que se encuentran pendientes de deterioro a 31 de diciembre de 2013.

Miles de euros	
31/12/2013	
Débitos	Créditos
Reservas	111.561.000
Activo por impuesto diferido	(20.000.000)
Gasto por impuesto de sociedades	(91.561.000)

3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

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

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

	Años
Inmuebles para arrendamiento	25 – 80

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

3.2 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

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

en uso, el mayor de los dos. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

3.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador

El 23 de noviembre de 2007, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento de las 1.152 oficinas de su propiedad, con el Banco de Santander. Este arrendamiento se clasifica como arrendamiento operativo, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "inversiones inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan, es decir, de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Sociedad como arrendataria

Los pagos por el arrendamiento de las oficinas de Eduardo Dato número 18, y posteriormente de las oficinas de la calle Serrano número 21, ambas situadas en Madrid, en las que la Sociedad se encuentra arrendada, se clasifican como arrendamiento operativo, al conservar el arrendador los riesgos y beneficios derivados de la titularidad de los mismos. Los pagos en concepto de arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan sobre una base lineal durante el periodo del arrendamiento.

3.4 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Fianzas

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

c) Activos financieros mantenidos para negociar

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o bien forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para la inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

Estos activos se valoran, tanto en el momento inicial, como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento.

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Fianzas

La Sociedad ha recibido del arrendatario la correspondiente fianza por un importe equivalente a dos meses de renta. Siguiendo la normativa en vigor, estas fianzas se depositan en el organismo autonómico correspondiente, estando la Sociedad obligada a depositar un 90% de las fianzas obtenidas de su arrendatario en determinadas Instituciones Oficiales. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance adjunto las fianzas recibidas del arrendatario y en el activo a largo plazo del balance aquellas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estas cuentas anuales, en consecuencia, las fianzas no se actualizan.

c) Activos financieros mantenidos para negociar

Tienen la consideración de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos activos mantenidos para negociar que se adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo o bien forman parte de una cartera de instrumentos identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias a corto plazo, así como los activos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para la inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

Estos activos se valoran, tanto en el momento inicial, como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.5 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento.

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen

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

b) Pasivos financieros mantenidos para negociar otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Tienen la consideración de pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias todos aquellos pasivos mantenidos para negociar que se emiten con el propósito de readquirirse en el corto plazo o forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para obtener ganancias en el corto plazo, así como los pasivos financieros que designa la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría por resultar en una información más relevante. Los derivados también se clasifican como mantenidos para negociar siempre que no sean un contrato de garantía financiera ni se hayan designado como instrumentos de cobertura. (Nota 3.6)

Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente imputables a la asunción se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que surgen.

c) Cancelación

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

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

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

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

3.6 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura.

La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo: La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no

financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

En el caso de derivados que no califican para contabilidad de cobertura, las pérdidas y ganancias en el valor razonable de los mismos se reconocen inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En esta categoría se registran los derivados contratados para cubrirse de las variaciones del tipo de interés de los préstamos bancarios contratados, así como de las fluctuaciones de la inflación.

La Sociedad realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable (Nota 8) y operaciones de cobertura de flujos de efectivo de las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplicará en el contrato de arrendamiento operativo de oficinas al Banco de Santander.

3.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

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

3.8 Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

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

3.9 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

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

correspondiente en cada momento.

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

3.10 Impuestos corrientes y diferidos.

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

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

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

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

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

La Sociedad se encuentra incluida en el régimen de SOCIMI en virtud de comunicación realizada por el 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 su domicilio fiscal la opción de acogerse a dicho régimen.

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital

social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

3.11 Ingresos y gastos

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

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

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.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

3.12 Transacciones entre partes vinculadas

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

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

3.13 Aspectos medioambientales

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

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

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

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

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

4.1 Riesgo de crédito

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

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo	89.692	707.927
Inversiones financieras a largo plazo	14.207.841	14.209.898
Otros créditos con las administraciones públicas	3.823.560	3.704.043
Deudores comerciales	11.177.464	11.177.464
Créditos con entidades de crédito	1.103.811	-
Créditos a terceros	848.393	-
Inversiones financieras a corto plazo	886	733.103
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15.480.532	20.453.184
	46.732.179	50.985.619

Actividades operativas

El posible riesgo de impago de arrendamientos de los inmuebles está asegurado mediante una póliza que cubre la pérdida de rentas por un periodo de 3 años con un límite de 10.000.000 euros los dos primeros años y hasta 2.300.000 euros para la tercera anualidad.

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

A 30 de septiembre de 2014 no ha habido ningún retraso y no hay ningún pago pendiente por parte del Banco Santander. La calidad crediticia del inquilino reduce el posible riesgo de impago del mismo.

Actividades de inversión

Inversiones financieras a largo plazo: este epígrafe está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados. Su devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

4.2 Riesgo de mercado

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

Riesgo de tipo de interés

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

Dicho riesgo está mitigado gracias a la contratación por parte de la Sociedad de instrumentos de cobertura (Swaps) que cubren tanto el importe como el periodo de los préstamos y que por tanto eliminan dicho riesgo (Nota 8).

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

Otros riesgos de precio

El contrato de arrendamiento inicial firmado entre el Banco Santander y la Sociedad el 23 de noviembre de 2007 contemplaba una actualización anual de las rentas conforme al IPC más un 2,15% adicional durante los primeros 10 años. El importe de dicho IPC estaba asimismo cubierto mediante un derivado financiero (Swap) al 2,85%, al cual se añadía durante los 10 primeros años el incremento del 2,15%, resultando el incremento anual de un 5%.

Con fecha 1 de agosto de 2014, se procedió a la firma de una nueva adenda al contrato de arrendamiento inicialmente firmado en el año 2007 y posteriormente completado con la adenda firmada en 2010, que la Sociedad tiene firmado con el Banco Santander.

Mediante esta modificación al contrato inicial se ha procedido a la segmentación de la totalidad del portfolio de sucursales de la Sociedad en tres bloques, materializando así el acuerdo incluido en la adenda firmada en 2010 sobre la posibilidad de sustituir 7 años más tarde a la entrada en vigor del contrato inicial determinadas sucursales por otras de características similares a las existentes en el portfolio, garantizando un mismo nivel de rentas y un valor de mercado que no difiriera significativamente.

Adicionalmente, se acuerda para cada uno de los portfolios la obligatoriedad del cumplimiento por parte del arrendatario, en uno de los casos de dos de los periodos de prórroga (14 años adicionales), en otro de los portfolios de 1 de los periodos de prórroga (7 años adicionales) y finalmente en el tercero de ellos de una prórroga obligatoria de 5 años.

También se acuerda, 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 y excluyendo el 2,15% de incremento adicional. A los efectos de la actualización de la renta que será realizada en noviembre de 2014, la renta base será aquella cantidad que hubiera resultado de actualizar la renta en noviembre de 2013 empleando el HICP y excluyendo el 2,15% de incremento adicional.

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.

Al objeto de minimizar el riesgo de liquidez la Sociedad tiene suscritos por una parte instrumentos de cobertura de tipos de interés por lo que ha convertido la deuda de tipo variable a tipo fijo, así como la contratación de Index Linked Swaps, al objeto de garantizar un incremento de los arrendamientos anuales del 5% hasta el año 2017, al objeto de garantizar la posibilidad de hacer frente a sus obligaciones de pago.

En el cuadro siguiente se muestra el presupuesto de tesorería desde octubre de 2014 hasta septiembre de 2015.

Caja al inicio del periodo de octubre 2014	15.480.531
Cobros netos por ingresos operativos	127.200.000
Ingresos devengados correspondientes al efecto de la cobertura de inflación	9.800.000
Pagos por intereses de préstamos y liquidaciones de derivados	(86.500.000)
Pagos por amortizaciones de capital de préstamo senior	(37.379.043)
Pago de dividendos estimado	(11.300.000)
Otros pagos (management fees, abogados, personal...)	(2.800.000)
Otros tributos	(550.000)
Cobros pagos a cuenta de IS	3.704.043
Otros pagos relacionados con la reestructuración	(2.175.000)
Caja final del periodo	15.480.531

La caja final está restringida al pago de la siguiente liquidación de intereses.

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 16 activos, siendo el total de sucursales a 30 de septiembre de 2014 de 1.136. Desde el cierre del ejercicio 2013 y hasta el 30 de septiembre de 2014, la Sociedad no ha vendido ninguna oficina.

En la fecha de adquisición se firmó un contrato con el mismo banco para su posterior arrendamiento por un periodo medio de veinticinco años (24, 25 o 26 años dependiendo del inmueble) con posibilidad por parte del Banco Santander de prorrogarse por tres periodos consecutivos de siete años cada uno. Al final de cada periodo del contrato como se ha indicado, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas al precio de mercado que resulte en aquel momento. En el caso de venta por parte de la Sociedad de alguna de las oficinas adquiridas, el arrendatario tiene un

mes para ejercer su derecho de compra, en caso de no ejercitar su uso el arrendador lo podrá vender libremente por un precio igual o mayor (Nota 5.2).

Todos los activos se encuentran hipotecados como garantías de los préstamos indicados más adelante en la Nota 12.

No existe ningún bien actualmente totalmente amortizado.

5.1 Movimientos durante el ejercicio

Los principales movimientos de las cuentas que componen este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 30 de septiembre de 2014

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	1.054.254.168	-	-	1.054.254.168
Construcciones	1.008.337.085	-	-	1.008.337.085
	2.062.591.253	-	-	2.062.591.253
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(134.072.800)	(17.571.926)	-	(151.644.726)
<u>Deterioro</u>				
Construcciones	(272.609.516)	(17.159.649)	211.000.571	(78.768.594)
Valor neto contable	1.655.908.937	(34.731.575)	211.000.571	1.832.177.933

Ejercicio 2013

	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Bajas y reversiones	Saldo final
<u>Coste</u>				
Terrenos	1.056.387.806	-	(2.133.638)	1.054.254.168
Construcciones	1.009.005.817	-	(668.732)	1.008.337.085
	2.065.393.623	-	(2.802.370)	2.062.591.253
<u>Amortización acumulada</u>				
Construcciones	(112.378.544)	(21.766.311)	72.055	(134.072.800)
<u>Deterioro</u>				
Construcciones	(246.784.139)	(53.368.540)	27.543.163	(272.609.516)
Valor neto contable	1.706.230.940	(75.134.851)	24.812.848	1.655.908.937

A 30 de septiembre de 2014 no se han producido altas ni bajas. Durante el ejercicio 2013 se produjeron bajas en el coste de las inversiones inmobiliarias como consecuencia de la venta de dos sucursales a inversores particulares, que tenía un coste de 2.802.370 euros (con una amortización acumulada de 72.056 euros y un deterioro de 368.281 euros). Por otra parte, en el momento de la

adquisición de los inmuebles, la Sociedad realizó una asignación del valor de adquisición entre terrenos, construcciones e instalaciones. No obstante, dada la escasa importancia del valor recuperable de las instalaciones se le asignó un valor de cero.

5.2 Arrendamiento Operativo

El 23 de noviembre del 2007, la Sociedad firmó un contrato de arrendamiento con el Banco Santander de 1.152 oficinas de atención al cliente en todo el territorio español. A 30 de septiembre de 2014, tras la venta de 16 oficinas durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011, el contrato de arrendamiento es aplicable a las 1.136 oficinas restantes.

Se trata de un arrendamiento de fincas urbanas destinadas a uso distinto de vivienda y de carácter operativo.

El plazo inicial de obligado cumplimiento para las partes es de 24, 25 y 26 años según corresponda a cada inmueble y a partir de ahí se puede prorrogar el contrato siete años más por un máximo de hasta tres veces. Cada prórroga es de obligado cumplimiento para la arrendadora y opcional para la arrendataria. En el año 2010 la Sociedad firmó con el arrendatario una adenda a dicho contrato en la que primero 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 la renta y al valor razonable de los inmuebles.

A partir del año 10 (i.e. desde diciembre de 2017), el arrendatario tenía derecho a rescindir el contrato en un cierto número de unidades, siempre y cuando las rentas de los contratos cancelados no excedieran de 0.6 millones de euros al año (actualizados a IPC). Si este derecho no fuera ejercido en un año podía ser acumulativo para posteriores periodos siempre y cuando las rentas de las unidades canceladas anticipadamente sean el menor de 1) 1.1 millones de euros en algún año y 2) un total de 2.4 millones de euros en un periodo de 4 años consecutivos. Esta cancelación se notificaría con 12 meses de antelación y una penalidad de 6 meses de renta. Las 45 propiedades de mayor tamaño estarían excluidas de este derecho.

Al final de cada periodo del contrato, el Banco Santander tiene una opción de compra de las oficinas a valor de mercado al final del periodo total del contrato de arrendamiento (plazo inicial más prórrogas).

Con fecha 1 de agosto de 2014 la Sociedad ha firmado tres adendas modificativas de las condiciones del contrato de 23 de noviembre de 2007 con el Banco Santander relativo a las modificaciones al contrato inicialmente firmado, orientado principalmente a la clasificación de la cartera de inmuebles en tres tipos en los que se modificará, bien el plazo del alquiler, la renta o bien serán objeto de permutas, produciéndose por consiguiente sustituciones por otras, propiedad del Banco.

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

La renta se actualiza anualmente los 23 de noviembre (al cumplimiento de los años del inicio del contrato) conforme al IPC de Septiembre incrementado en un 2,15% y a partir de mayo de 2014 en base al HICP sin incrementar el 2,15

La entidad ha contratado un derivado de cobertura de inflación por el que durante los 10 primeros años de contrato la Sociedad pagará al banco la renta contractual o recibirá la renta inicial incrementada en un 5% actualizándose anualmente. Por lo que los incrementos se encuentran asegurados por el derivado los 10 primeros años.

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

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo (sin considerar los incrementos derivados de la suscripción del derivado de inflación comentado anteriormente) no cancelables al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, son los siguientes:

Euros	30.09.2014	2013
Hasta un año	127.193.409	124.514.852
Entre uno y cinco años	508.773.636	525.411.886
Más de cinco años	2.669.500.000	2.350.028.034
	3.305.467.045	2.999.854.772

Tributos

Los tributos que gravan el uso de los inmuebles son satisfechos por el arrendatario. Aquellos que graven 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

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

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

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

6. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad tiene arrendada su oficina en la calle Serrano 21, Madrid hasta el 14 de noviembre de 2017. Posteriormente, este contrato se renovará automáticamente por un plazo de dos años si ninguna de las partes (arrendador o arrendatario) se opone.

El importe de la renta incluidos los gastos asciende a 5.500 euros mensuales más IVA. Dicha cantidad es actualizada anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el IPC. Durante el ejercicio 2014 no ha habido subida de IPC.

Los pagos futuros mínimos del contrato de arrendamiento no cancelable al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Euros	30.09.2014	2013
Hasta un año	66.000	7.500
Entre uno y cinco años	148.500	-
	214.500	7.500

Este contrato ha finalizado el 31 de julio de 2014 por cambio de domicilio, siendo comunicado al arrendador en el plazo establecido según contrato.

7. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

7.1 Descripción de los principales movimientos

Al 30 de septiembre de 2014 la Sociedad ha reclasificado los créditos concedidos a Sant Midco y Sant Topco bajo el epígrafe inversiones financieras a largo plazo al no considerarse empresa de grupo o asociadas tras la operación de venta de participaciones del Socio Único Sant Midco a Ziloti Holding S.a.r.l. (Nota 1)

El detalle y movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe al 30 de septiembre de 2014 han sido los siguientes:

	31.12.2013	Altas	Traspasos	Deterioro	30.09.2014
Crédito a St Midco	227.003	377.578	-	(604.581)	-
Crédito a St Topco	480.924	367.469	(848.393)	-	-
Total (Nota 9 y 17)	707.927	745.047	(848.393)	(604.581)	-

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe durante el 2013 fueron los siguientes:

	31.12.2012	Altas	31.12.2013
Crédito a St Midco	153.665	73.338	227.003
Crédito a St Topco	410.231	70.693	480.924
Total (Nota 9 y 17)	563.896	144.031	707.927

Los créditos concedidos a empresas del grupo al cierre del ejercicio 2013 incluían los siguientes préstamos:

- Préstamo a St Midco Holdings B.V, socio único de la Sociedad, el cual fue firmado el 15 de septiembre de 2008 y efectivo desde el 2 de octubre de 2007 por 100.000 euros, con un tipo de interés aplicable del Euribor a un año más 100 puntos básicos y con cinco años de duración. Los intereses que se generen se van capitalizando y por tanto incrementando el principal a devolver. De los 100.000 euros, 3.236 euros fueron compensados por el importe pagado por Samos en concepto de capital social en nombre de St Midco Holdings B.V. Durante el ejercicio 2011 se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 136.990 euros y en el ejercicio 2013 se firmó otra ampliación del nominal del préstamo hasta 207.092 euros. Durante el 2014 se ha firmado otra ampliación del nominal del préstamo hasta 701.139 euros, siendo finalmente totalmente deteriorado dada su incobrabilidad, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias un deterioro por importe de 604.581 euros.
- Préstamo a St Topco Holdings I S.a.r.l. firmado el 15 de septiembre de 2008 y efectivo desde el 11 de abril de 2008 por 100.000 euros, con un tipo de interés aplicable del Euribor a un año más 100 puntos básicos y con cinco años de duración. Los intereses que se generen se van capitalizando y por tanto incrementando el principal a devolver. Durante el ejercicio 2009 se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 205.000 euros. En 2011, se firmó una ampliación del nominal del préstamo hasta 385.000 euros y en 2013 se firmó otra ampliación

del nominal del préstamo hasta 455.693 euros. Durante el 2014 se ha firmado otra ampliación del nominal del préstamo hasta 806.076 euros.

En el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2014 y tras la reestructuración societaria habida, dichos préstamos han sido reclasificados como créditos con terceros (Nota 9). El importe de los intereses devengados en el período de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2014 ha ascendido a 17.435 euros.

8. DERIVADOS FINANCIEROS

La Sociedad utiliza productos financieros derivados, principalmente, para eliminar o reducir significativamente los riesgos de tipos de interés existentes en su posición financiera así como los riesgos de inflación. Estos productos han sido contratados para cubrir el riesgo de variación de tipo de interés de los préstamos hipotecarios contratados desde el 23 de noviembre de 2007 así como para cubrir el riesgo de la variación que pueda experimentar el IPC de cara a la actualización de las rentas.

Si las condiciones de estos instrumentos de cobertura y la de los instrumentos cubiertos coinciden, se considerará que la cobertura es eficaz, por lo que la valoración de los mismos se registrará en el patrimonio neto. Por otro lado, si las condiciones de los instrumentos de cobertura y los instrumentos cubiertos no es eficaz, la valoración de dichos instrumentos de cobertura se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor razonable total de un derivado de cobertura se clasifica como un activo o pasivo no corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses y como un activo o pasivo corriente si el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses.

A 30 de septiembre de 2014 la Sociedad tiene contratados los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés:

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nominal a 30/09/14	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000.000	577.295.895	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000.000	420.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
Bank of Scotland	600.000.000	539.445.975	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank PLC	400.000.000	359.630.650	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
Societe Generale	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
BNP Paribas	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	3 month Euribor	Cobertura (1)
Goldman Sachs	180.928.119	180.928.119	29/08/2014	15/11/2014	15/11/2017	0,28%	3 month Euribor	Cobertura (1)
BNP Paribas	467.150.131	467.150.131	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	3 month Euribor	Cobertura (1)
Goldman Sachs	467.150.131	100.000.000	29/08/2014	15/11/2017	15/11/2019	0,86%	3 month Euribor	Cobertura (1)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) Swaps Especulativos

A 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tenía contratados los siguientes acuerdos de permutas financieras de interés:

I.R.S. (Interest Rate Swap)								
Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/13	Fecha contratación	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración Swap
BNP Paribas	600.000.000	552.945.975	23/11/2007	23/11/2007	23/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Bank of Scotland	420.000.000	420.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
Bank of Scotland	600.000.000	552.945.975	23/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
Barclays Bank PLC	400.000.000	368.630.650	15/11/2007	23/11/2007	24/11/2014	4,33%	Euribor 3 meses	Cobertura (1)
La Caixa	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)
Societe Generale	140.000.000	140.000.000	05/12/2007	24/11/2014	23/11/2017	4,75%	Euribor 3 meses	Especulativo (2)

- 1) Swaps Cobertura Préstamo Senior
- 2) Swaps Especulativos

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un acuerdo para asegurar las revisiones en base al IPC (Índice de Precios al Consumo) que aplica en el contrato de arrendamiento. La fecha del contrato es 22 de noviembre de 2007 con fecha efectiva el 23 de noviembre de 2007 y fecha de vencimiento el 16 de agosto de 2017, siendo las liquidaciones trimestrales. El importe de las liquidaciones al 30 de septiembre de 2014 asciende a 4.773.538 euros (2.265.473 euros a 30 de septiembre de 2013).

Banco	Importe contratado	Nocional a 31/12/13	Fecha efectiva de inicio	Fecha vencimiento	Importe fijado
BNP Paribas	25.250.000	25.250.000	23/11/2007	23/11/2017	5,00%

El contrato de derivado que cubre las revisiones del IPC se considera de cobertura hasta el 31 de julio de 2014, pasando a considerarse especulativo desde dicha fecha. La consideración de derivado especulativo a partir del 1 de agosto de 2014 implica que las liquidaciones que se registraban como mayor importe de la cifra neta de negocios, pasen a registrarse como ingreso financiero desde la fecha en la que ha perdido al consideración de cobertura.

El importe de las liquidaciones que se han registrado como mayor valor del importe neto de la cifra de negocio ascienden a 3.432.240 euros (2.265.473 euros a 30 de septiembre de 2013) mientras que los que se han registrado como ingresos financieros ascienden a 1.341.298 euros (0 euros a 30 de septiembre de 2013).

La Sociedad, para mitigar el riesgo de fluctuación del tipo de interés del préstamo mezzanine (subyacente) contrató, el 23 de noviembre del 2010 un CAP (con un nocional actual de 438.858.476 euros), por el que pagó un importe de 827.099 euros. Dicho derivado ha sido cancelado a 30 de septiembre de 2014 tras la capitalización del préstamo mezzanine. (Nota 12.1)

Las variaciones en el valor razonable de los derivados en el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2014 se contabilizan contra reservas netas de su efecto impositivo en el caso de los derivados de cobertura y contra pérdidas y ganancias en el caso de derivados especulativos.

(Euros)	30 de septiembre 2014		31 de diciembre 2013	
	Nocional	Valor Razonable	Nocional	Valor razonable
Swaps Cobertura Senior	2.405.378.889	(14.422.764)	1.474.522.600	(53.717.057)
Swap Inflación (*)	25.250.000	39.042.866	25.250.000	37.499.552
Especulativos	700.000.000	(98.209.891)	700.000.000	(79.198.092)
CAP Mezzanine	-	-	438.858.476	-
	3.130.628.889	(73.589.789)	2.638.631.076	(95.415.597)

(*) El derivado de inflación se considera especulativo desde el 1 de agosto de 2014.

La Sociedad ha traspasado durante al 30 de septiembre de 2014 desde patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias un importe negativo de 44.800.366 euros por efecto de la cobertura del tipo de interés. A 30 de septiembre de 2013 el importe traspasado ascendió a un importe negativo de 46.911.547. Estos importes han sido registrados bajo la partida de gastos e ingresos financieros al igual que las partidas cubiertas.

Los valores razonables de estos instrumentos financieros, calculados en base al método de descuento de flujos de efectivo, utilizando para ello las curvas de tipos de interés, se reflejan en activos financieros y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 de la siguiente forma:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Inversiones financieras a largo plazo – Derivados (Nota 8)	28.895.597	30.869.585
Inversiones financieras a corto plazo – Derivados (Nota 8)	10.147.268	6.629.967
Deudas a largo plazo – Derivados (Nota 12)	(74.666.653)	(75.998.614)
Deudas a corto plazo – Derivados (Nota 12)	(37.966.003)	(56.916.535)
	(73.589.791)	(95.415.597)

9. ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 Análisis por Categorías

La composición de los activos financieros al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, sin considerar "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es la siguiente:

	30 de septiembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros a largo plazo				
Préstamos y Partidas a cobrar	15.056.234	15.056.234	14.917.825	14.917.825
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	28.895.597	28.895.597	-	-
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	-	30.869.585	30.869.585
	43.951.831	43.951.831	45.787.410	45.787.410
Activos financieros a corto plazo				
Préstamos y partidas a cobrar	12.371.853	12.371.853	11.910.567	11.910.567
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	10.147.268	10.147.268	-	-
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	-	6.629.967	6.629.967
	22.519.121	22.519.121	18.540.534	18.540.534
	66.470.952	66.470.952	64.327.944	64.327.944

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

	30 de septiembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas	-	-	707.927	707.927
Inversiones financieras a largo plazo				
Créditos a terceros	848.393	848.393	-	-
Fianzas entregadas	14.207.841	14.207.841	14.209.898	14.209.898
Derivados (Nota 8)	28.895.597	28.895.597	30.869.585	30.869.585
	43.951.831	43.951.831	45.787.410	45.787.410

	30 de septiembre de 2014		31 de diciembre de 2013	
	Créditos, derivados y otros	Total	Créditos, derivados y otros	Total
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177.464	11.177.464	11.177.464	11.177.464
Cientes, empresas del grupo	89.692	89.692		
Créditos con entidades de crédito	1.103.811	1.103.811		
Inversiones financieras a corto plazo				
Otros activos financieros	886	886	733.103	733.103
Derivados (Nota 8)	10.147.268	10.147.268	6.629.967	6.629.967
	22.519.121	22.519.121	18.540.534	18.540.534
	66.470.952	66.470.952	64.327.944	64.327.944

Fianzas

Tal y como se dispone en la Nota 3.4 estas fianzas se encuentran asociadas a los contratos de arrendamientos (Nota 5) con lo que el vencimiento de las mismas está asociado al vencimiento de los correspondientes contratos. Los movimientos producidos durante los ejercicios 2014 y 2013 corresponden, principalmente, a la recuperación de las fianzas de los organismos correspondientes a aquellos activos vendidos durante el ejercicio 2013.

30 de septiembre de 2014

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	14.209.898	-	(2.057)	14.207.841

31 de diciembre de 2013

	Importe inicial	Altas	Bajas	Importe final
Fianzas y depósitos constituidas a largo plazo	14.220.359	-	(10.461)	14.209.898

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En el ejercicio 2012 se procedió a realizar una reclasificación del coste asociado a la sucursal 10086, que asciende a 11.177.464 euros (6.330.051 euros de construcciones y 4.847.413 euros de terrenos) a cuentas a cobrar a corto plazo, dado que ha tomado efecto la cláusula 2 de "Condición Resolutoria" del contrato al no cumplirse las condiciones establecidas para la transmisión, tal y como se recoge en la adenda del contrato firmada el 20 de noviembre de 2012. Mediante esta resolución el Banco Santander devolverá a la Sociedad el importe pagado por la sucursal, de forma íntegra, por lo que se procedió a revertir la amortización dotada hasta la fecha por importe de 1.290.448 euros y el deterioro asociado a la misma por importe de 631.316 euros.

Clientes, empresas del grupo

Se corresponde con una cuenta a cobrar con la sociedad dominante, Ziloti Holding S.a.r.l. en concepto de varios pago efectuados en nombre de ésta.

Créditos con entidades de crédito

Bajo este epígrafe la Sociedad tiene registrados a 30 de septiembre de 2014 los intereses devengados y no cobrados del derivado de inflación, de carácter especulativo. Este importe ha sido cobrado en noviembre de 2014.

Otros activos financieros

Bajo el epígrafe "Otros activos financieros" la Sociedad registra fundamentalmente los intereses devengados no capitalizados al 30 de septiembre de 2014 del crédito concedido a St Midco, ascendiendo dicho importe a 886 euros. El saldo registrado a 31 de diciembre de 2013 se correspondía principalmente con los intereses devengados no liquidados del swap de inflación, ascendiendo dicho importe a 733.103 euros, que fueron cobrados en febrero de 2014.

Se considera que las cuentas a cobrar no han sufrido ningún deterioro de valor.

9.2 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 septiembre de 2014 son los siguientes:

	Activos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Créditos a terceros	-	848.393	-	-	-	-	848.393
Cientes, empresas del grupo	89.692	-	-	-	-	-	89.692
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177.464	-	-	-	-	-	11.177.464
Créditos con entidades de crédito	1.103.811	-	-	-	-	-	1.103.811
Otros activos financieros	886	-	-	-	-	14.207.841	14.208.727
Instrumentos fros. derivados	10.147.268	18.226.314	10.669.283	-	-	-	39.042.865
	22.519.121	19.074.707	10.669.283	-	-	14.207.841	66.470.952

Los importes de los instrumentos financieros de activo con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento, a 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

	Activos financieros						Total
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	707.927	-	-	-	-	707.927
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.177.464	-	-	-	-	-	11.177.464
Otros activos financieros	733.103	-	-	-	-	14.209.898	14.943.001
Instrumentos derivados	6.629.967	9.956.233	12.361.268	8.552.084	-	-	37.499.552
	18.540.534	10.664.160	12.361.268	8.552.084	-	14.209.898	64.327.944

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Cuentas corrientes a la vista	15.480.532	20.453.184
	15.480.532	20.453.184

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

Determinadas cuentas corrientes están controladas por BNP, banco agente de los préstamos hipotecarios descritos en la Nota 12.3, hasta que las obligaciones vinculadas a dichos préstamos hipotecarios sean canceladas. En consecuencia, existen restricciones a la disponibilidad de una parte de estos saldos por importe de 12.441.897 euros (18.998.781 euros al 31 de diciembre de 2013).

11. PATRIMONIO NETO

11.1 Patrimonio Neto - Fondos Propios

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

a) Capital suscrito

El 31 de julio de 2014 la Sociedad ha procedido a capitalizar el préstamo mezzanine concedido por determinadas entidades financieras en el ejercicio 2007 cuyo coste amortizado ascendía a 449.964.035 euros concedido por determinadas entidades financieras en el año 2007. La ampliación se realizó por el valor razonable de dicho préstamo que ascendió a 254.971.060 euros. Dicha valoración fue realizada por un experto independiente. El diferencial con su coste amortizado a dicha fecha ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 194.992.975 euros. Dicha operación ha supuesto un incremento de 1 euro en el valor de las participaciones, suponiendo un aumento en el capital escriturado de 2.597.010 euros, emitiéndose a su vez una prima de asunción por importe de 252.374.050 euros. La Sociedad aprobó en fecha 31 de julio de 2014 un reparto de prima de asunción por importe de 150.000.000 euros, pero debido a la falta de liquidez, no

fue desembolsada y se constituyó dos contratos de préstamos con los socios por éste importe (Nota 12.1). Por tanto, el incremento neto de la prima ha sido de 102.374.050 euros.

Debido a esta capitalización, y posterior reparto de la prima de asunción, el capital social a 30 de septiembre de 2014 asciende a 5.194.020 euros (2.597.010 euros a 31 de diciembre de 2013) representado por 2.597.010 participaciones cuyo valor nominal ha pasado de 1 euro a 2 euros de valor nominal cada una de ellas, estas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas por los socios. Todas las participaciones tienen los mismos derechos políticos y económicos. Todas las participaciones están pignoradas como garantía de los préstamos indicados en la Nota 12.

El capital social a 31 de diciembre del 2013 estaba representado por 2.597.010 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas en su totalidad por el Socio Único, Sant Midco Holdings, B.V.

Al 30 de septiembre de 2014 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de participaciones	Valor acción	Capital Social escriturado	Participación
Ziloti Holding S.a.r.l	2.207.458	2,00	4.414.916	85%
Banco Santander, S.A.	389.552	2,00	779.104	15%
TOTAL	2.597.010	-	5.194.020	100%

Tal y como se dispone en el artículo 5 de la Ley 11/2009 de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y las modificaciones aprobadas por el Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas del 7 de septiembre de 2012, las sociedades que se encuentren reguladas bajo la norma anterior deberán contar con un capital mínimo de 5 millones de euros. A 31 de julio de 2014 el capital social asciende a 5.194.020 euros cumpliendo con el requisito mencionado para que se le pueda aplicar dicho régimen fiscal especial.

De acuerdo con el apartado 4 del artículo 5, antes mencionado, cuando el capital social sea ampliado, se procederá a la transformación de la forma societaria de la sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, y al cambio de su denominación social, debiendo de incluir la indicación de "Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima" o su abreviatura "SOCIMI, S.A." en su denominación social.

b) Prima de asunción

La prima de asunción asciende a 30 de septiembre de 2014 a 317.449.216 euros (215.075.166 euros a 31 de diciembre de 2013).

La prima de asunción ha sido generada en las ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2010, 2012 y, finalmente, 2014. Con fecha 31 de julio de 2014, la Sociedad ha capitalizado el préstamo mezzanine por el valor razonable de 252.374.050 euros, mientras que el diferencial con el coste amortizado por el que se encontraba registrado contablemente ha sido registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe positivo de 191.168.840 euros.

La prima de asunción se ha visto minorada por el reparto de dividendos realizada por la Sociedad a sus socios por importe de 150.000.000 euros, pero dado que la Sociedad no dispone de tesorería

para realizar este pago se ha generado una deuda con los socios Ziloti Holding S.a.r.l. por importe de 127.500.000 euros y con Banco Santander de 22.500.000 euros.

c) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

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

Ejercicio 30 de septiembre de 2014

	31.12.2013	Reparto de resultados	30.09.2014
Reservas voluntarias	3.579.356	-	3.579.356
Resultados negativos ejercicios anteriores	(479.962.365)	(28.405.368)	(508.367.733)
	(476.383.009)	(28.405.368)	(504.788.377)

Ejercicio 31 de diciembre de 2013

	31.12.2012	Reparto de resultados	31.12.2013
Reservas voluntarias	3.579.356	-	3.579.356
Resultados negativos ejercicios anteriores	(399.543.034)	(80.419.331)	(479.962.365)
	(395.963.678)	(80.419.331)	(476.383.009)

11.2 Patrimonio Neto – Ajustes por cambio de valor

El detalle y los movimientos de los ajustes por cambios de valor a 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

Ejercicio 30 de septiembre de 2014:

	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Reversión impuestos diferidos de activo y pasivo de instrumentos de cobertura	Otros	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(17.044.604)	1.114.492	-	38.059.543	-	-	22.129.431
	(17.044.604)	340.737	-	38.833.298	-	-	22.129.431

Ejercicio 31 de diciembre de 2013

	Saldo inicial	Adiciones	Efecto impositivo de las adiciones	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	Reversión impuestos diferidos de activo y pasivo de instrumentos de cobertura	Otros	Saldo final
Cobertura de flujos de efectivo (Nota 8)	(65.418.618)	17.610.978	-	58.799.587	-	(28.036.551)	(17.044.604)
	(65.418.618)	17.610.978	-	58.799.587	-	(28.036.551)	(17.044.604)

La columna "Otros" corresponde a la eliminación del efecto impositivo de los derivados debido a la entrada en régimen especial SOCIMI por parte de la Sociedad.

11.3 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 al Socio Único.

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

b) Reparto obligatorio de dividendos

Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a su Socio Único, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

12. PASIVOS FINANCIEROS

12.1 Análisis por Categorías

La composición de los pasivos financieros a 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:

30 de septiembre de 2014

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.378.565.483	16.744.721	1.395.310.204
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	4.849.001	4.849.001
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	69.817.652	69.817.652
Deudas con empresas de grupo	-	153.050.000	153.050.000
	1.378.565.483	244.461.374	1.623.026.857
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	50.029.183	470.135	50.499.318
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	28.392.240	28.392.240
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	9.573.763	9.573.763
	50.029.183	38.436.138	88.465.231
	1.428.594.666	282.897.512	1.711.492.178

Ejercicio 2013

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos financieros a largo plazo			
Débitos y partidas a pagar	-	16.744.721	16.744.722
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	75.998.614	75.998.614
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	-	-
	-	92.743.335	92.743.335
Pasivos financieros a corto plazo			
Débitos y partidas a pagar	1.887.512.666	522.177	1.888.034.843
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias – Mantenidos para negociar (Nota 8)	-	3.199.479	3.199.479
Derivados de cobertura (Nota 8)	-	53.717.056	53.717.056
	1.887.512.666	57.438.712	1.944.951.378
	1.887.512.666	150.182.047	2.037.694.713

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

	30.09.2014	31.12.2013
Pasivos financieros no corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	1.378.565.483	-
Deudas a largo plazo (Nota 12.4)	91.411.374	92.743.335
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 12.4)	153.050.000	-
	1.623.026.857	92.743.335
Pasivos financieros corrientes		
Deudas con entidades de crédito (Nota 12.3)	50.029.183	1.887.512.666
Deudas a corto plazo (Nota 12.4)	37.966.003	56.916.535
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 12.5)	470.135	522.177
	88.465.321	1.944.951.378
	1.711.492.178	2.037.694.713

12.2 Análisis por vencimientos

Los vencimientos de los pasivos financieros a 30 de septiembre de 2014 son los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2015	2016	2017	2018	2019	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	50.029.183	-	-	-	1.378.565.483	-	1.428.594.666
Derivados	37.966.003	41.962.052	32.704.601	-	-	-	112.632.656
Deudas con el de grupo	-	-	-	-	-	153.050.000	153.050.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	470.135	-	-	-	-	16.744.721	17.214.856
	88.465.321	41.962.052	32.704.601	-	1.378.565.483	169.794.721	1.711.492.178

A 31 de diciembre de 2013, los vencimientos de los pasivos financieros eran los siguientes:

	Pasivos financieros						
	2014	2015	2016	2017	2018	Años posteriores	Total
Deudas financieras	1.887.512.666	-	-	-	-	-	1.887.512.666
Derivados	56.916.535	29.796.727	26.414.034	19.787.853	-	-	132.915.149
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	522.177	-	-	-	-	16.744.721	17.266.898
	1.944.951.378	29.796.727	26.414.034	19.787.853	-	16.744.721	2.037.694.713

12.3 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito a 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
A largo plazo		
Deudas financieras a largo plazo	1.378.565.483	-
A corto plazo		
Deudas financieras a corto plazo	37.019.750	1.877.015.682
Intereses devengados pendientes de pago	13.009.433	10.496.984
	1.428.594.666	1.887.512.666

Las deudas con entidades de crédito corresponden a dos préstamos contratados el 15 de noviembre de 2007, con las siguientes características:

1) Préstamo Senior

Préstamo sindicado concedido por un importe nominal total de 1.600.000.000 euros, distribuido por entidades inicialmente de la siguiente manera:

	Importe contratado	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
BNP Paribas	400.000.000	354.177.523	362.122.046
AIB	400.000.000	-	-
La Caixa	150.000.000	132.816.571	135.795.767
Bank of Scotland	35.000.000	-	-
Société Générale	131.000.000	115.993.139	118.594.970
Raiffeisen Zentralbank	128.000.000	113.336.808	115.879.055
Erste Bank	56.000.000	-	-
Bayerische Landesbank	200.000.000	177.088.762	181.061.023
IKB Deutsche Industriebank AG	50.000.000	44.272.191	45.265.256
Westdeutsche Immobilienbank AG	50.000.000	44.272.191	45.265.256
Caspian Luxembourg Co	-	23.793.688	24.327.402
RMF Financial Holding	-	192.094.920	196.403.783
Barclays Bank PLC	-	66.907.851	68.408.655
Burlington Loan Management	-	151.956.451	155.364.972
Total	1.600.000.000	1.416.710.095	1.448.488.185

Hasta la firma del contrato de refinanciación con fecha 31 de julio de 2014, el tipo de interés es el Euribor más 1,265% anual, siendo el diferencial acordado del 3% desde el 31 de julio de 2014 hasta

noviembre 2017 y posteriormente será del 4% hasta la finalización del mismo en noviembre del 2019. Los intereses se pagan cada trimestre los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre o el siguiente día hábil de cada periodo. Al 30 de septiembre de 2014 se han devengado intereses derivados de esta financiación por importe de 20.889.871 euros de los cuales 5.411.596 euros se encuentran pendientes de pago (2013: 22.030.350 euros y 2.744.805 euros respectivamente).

El contrato establecía que se empezara a amortizar principal a partir de la fecha del 5º pago de intereses, es decir, a partir del 15 de febrero del 2009. Como consecuencia del full cash sweep obligatorio que se dispone en el contrato, la Sociedad ha ido amortizando un importe mayor que lo requerido contractualmente. Así, durante el ejercicio 2013 se amortizaron 40.047 miles de euros, de los cuales 1.647 miles de euros correspondieron a cancelación voluntaria de la deuda.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, la Sociedad ha procedido a amortizar un importe de 24.000.000 euros de acuerdo con el calendario de amortización del préstamo inicial. Durante dicho semestre del año no se han realizado las amortizaciones voluntarias previstas al cierre del ejercicio 2013 debido a las negociaciones de refinanciación de las condiciones del contrato senior que finalmente fue firmado el 31 de julio de 2014.

En dicha fecha, 31 de julio de 2014, la Sociedad ha culminado el proceso de refinanciación de la deuda senior, mediante la firma de un contrato de novación del acuerdo de financiación del senior loan por importe de 1.424.488 miles de euros. Dicha refinanciación ha supuesto la prórroga del vencimiento del préstamo senior hasta el 22 de noviembre de 2019.

Adicionalmente, se incluye la opción por parte de la Sociedad de extender la vida del contrato un año más, siendo su vencimiento noviembre de 2020, estando dicha opción sujeta al incremento del tipo de interés a un 5%. Según dicho contrato de novación, se procederá a la amortización del importe prestado al vencimiento del contrato, si bien la Sociedad tiene la obligación de amortizar anticipadamente cada año el excedente de tesorería que resulte de reducir los gastos operativos a la renta anual obtenida.

A 30 de septiembre de 2014 el nominal del préstamo vigente asciende a 1.416.710.095 euros (a 31 de diciembre 2013, el nominal del préstamo vigente ascendía a 1.448.488.185 euros), siendo el valor contable a coste amortizado de este préstamo a 30 de septiembre de 2014 de 1.415.585.233 euros (a 31 de diciembre de 2013, el coste amortizado ascendía a 1.445.624.462 de euros).

Adicionalmente, la Sociedad, de acuerdo con el nuevo contrato de financiación, deberá cumplir en todo momento durante la vida del préstamo con una serie de ratios financieros de cobertura de deuda y porcentaje de préstamo frente al valor de los activos. La Sociedad tiene la obligación de presentar el cálculo de los mismos cada trimestre 5 días después de la liquidación de intereses. En caso de que incumpliera la Sociedad tendría 10 días hábiles para realizar las operaciones necesarias para proceder a la restitución de los mismos. Los ratios financieros a cumplir serían los siguientes:

- La cobertura de la deuda en cada pago de interés tiene que ser hasta el 15 de noviembre de 2014 al menos de un 1:1, hasta el 15 de noviembre de 2016 de un 1,40:1 y hasta la fecha de terminación de 1,50:1
- El ratio préstamo valor (Loan to value) no puede exceder hasta el 15 de noviembre de 2016 de un 85% hasta el 15 de noviembre de 2018 de un 80% y hasta el 15 de noviembre de 2019 de un 75%, en caso de prorrogarse la finalización el porcentaje a cumplir hasta la fecha efectiva de finalización no deberá exceder del 70%.

La Sociedad ha calculado los ratios financieros en septiembre de 2014 no habiéndose puesto de manifiesto incumplimiento de los mismos.

2) Préstamo Mezzanine

	Importe contratado (euros)	31/12/2013 Importe pendiente (euros)
Banco Santander	113.100.000	175.781.061
BNP Paribas	25.000.000	38.855.230
Pearl Assurance PLC	50.000.000	77.710.460
Bank of Scotland	25.000.000	38.855.230
Société Generale	10.000.000	15.542.092
La Caixa	50.000.000	77.710.460
Saldo total	273.100.000	424.454.533

A 31 de diciembre de 2013, el tipo de interés aplicado era el Euribor más 4% anual para los dos primeros años, Euribor más 6% para los tres años siguientes y Euribor más 7% para los dos últimos años, teniendo un vencimiento el 15 de noviembre de 2014. Los intereses se generaban semestralmente y eran capitalizados siendo exigibles al vencimiento del préstamo. Los intereses devengados ascendían a 30.021.504 euros durante el ejercicio 2013. Adicionalmente, en la cuenta de pérdidas y ganancias se recogía el impacto del registro de la deuda a coste amortizado lo que ha supuesto un ingreso financiero a 31 de diciembre de 2013 por importe de 3.498.280 euros. El valor contable a coste amortizado al 31 de diciembre de 2013 del préstamo ascendía a 432.361.883 euros.

En julio de 2014 se ha capitalizado el préstamo mezzanine por su valor razonable tras la valoración realizada por un experto independiente (Nota 11.1), por un importe de 254.971.060 euros, registrándose la diferencia con el valor contable correspondiente al coste amortizado como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 194.992.975 euros.

Adicionalmente, bajo el epígrafe de "Deudas financieras a corto plazo" se registran a 30 de septiembre de 2014, los intereses devengados pendientes de pago por importe de 5.411.596 euros (2013: 2.744.805 euros) y los intereses devengados no pagados de los derivados de pasivo registrados por importe de 7.597.837 euros (2013: 7.752.179 euros).

12.4 Otros pasivos financieros a largo plazo

Fianzas recibidas

La Sociedad recibió de su arrendatario dos mensualidades de renta para cada oficina arrendada en concepto de depósito de garantía para responder del cumplimiento de las obligaciones que se establecen en los contratos de arrendamiento.

Durante el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2014, no se han producido movimientos en las fianzas recibidas por no realizarse venta de oficinas. El saldo a 30 de septiembre de 2014 es de 16.744.721 euros (16.744.721 euros a 31 de diciembre de 2013).

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La Sociedad ha generado el 31 de julio de 2014 una deuda con sus socios Ziloti Holding S.a.r.l y Banco Santander, S.A por importe total de 127.500.000 euros y 22.500.000 euros respectivamente

debido a la falta de tesorería en la distribución de la prima de asunción por importe de 150.000.000 euros. Dicha deuda genera un interés del 12% anual que se capitalizarán y serán reembolsados a sus socios a la fecha de vencimiento, esto es, en 2039.

12.5 Otros pasivos financieros a corto plazo

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de julio de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Acreedores varios	470.135	522.177
Otras deudas con las Administraciones Públicas	95.118	101.016
	565.253	623.193

El valor contable de las deudas a corto plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el efecto del descuento no es significativo.

13. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.823.560	3.704.043
Impuesto de Sociedades	3.685.389	3.690.210
IVA a compensar	138.171	13.833
	3.823.560	3.704.043
Otras deudas con las Administraciones Públicas	95.118	101.016
IGIC a pagar	85.923	93.444
IPSI a pagar	957	938
Retenciones IRPF a pagar	5.559	4.346
Seguridad Social	2.679	2.288
	95.118	101.016

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. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

13.1 Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

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 las diferencias temporarias establecidas en el cuadro inferior las generadas por dichos conceptos.

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

Ejercicio al 30 de septiembre de 2014:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			355.584.048			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos						
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias	64.402.368	-	64.402.368	1.114.492	38.059.543	39.174.035
Con origen en el ejercicio	64.402.368	-	64.402.368	1.114.492	38.059.543	39.174.035
Con origen en ej. anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)			419.986.416			39.174.035

La Sociedad a efectos de cálculo de las diferencias temporarias derivadas de los límites de deducibilidad de los gastos financieros no ha considerado el importe correspondiente a los ingresos por capitalización del mezzanine que ascendían a 191.168.840 euros (Nota 11) al no considerarse tributables a efecto del impuesto.

Ejercicio 2013:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos			(28.002.591)			
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias	78.212.317	-	78.212.317	17.610.978	58.799.587	76.410.565
Con origen en el ejercicio	78.212.317	-	78.212.317	17.610.978	58.799.587	76.410.565
Con origen en ej. anteriores	-	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	-	50.209.726	-	-	76.410.565

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos, diferenciando el saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
30 de septiembre de 2014		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	355.584.048	39.174.035
Carga impositiva	-	-
Gastos activos por impuesto diferido (nota 12.2)	-	-
Impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por diferencias temporarias	-	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	-	-

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
2013		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(28.002.591)	76.410.565
Carga impositiva	(402.507)	-
Gastos activos por impuesto diferido	(402.507)	-
Impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por diferencias temporarias	-	-
(Gasto) / ingreso impositivo efectivo	(402.507)	-

El gasto por impuesto de sociedades en el ejercicio 2013 corresponde en su totalidad a la reversión de los activos por impuestos diferidos que se generaron por el Real Decreto Ley 12/2012 sobre la no deducibilidad fiscal de determinados gastos financieros en el ejercicio 2012. Debido a la entrada de la

Sociedad en el régimen fiscal especial SOCIMI (Ley 11/2009) y, por tanto, a la tributación bajo un tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto de Sociedades, la Sociedad ha dado de baja el activo diferido contra la cuenta de pérdidas y ganancias dado que no será recuperable en el futuro.

El (gasto) / ingreso por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputados al patrimonio neto
30 de septiembre de 2014		
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos		
Créditos fiscales	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Otras diferencias temporarias	-	-
	-	-
2013		
Impuesto corriente	-	-
Variación de impuestos diferidos		
Créditos fiscales	(402.507)	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	(28.036.551)
Otras diferencias temporarias	-	-
	(402.507)	(28.036.551)

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

	30 de septiembre de 2014	31 de diciembre de 2013
Impuesto corriente		
Retenciones y pagos a cuenta	3.685.389	3.690.211
Impuesto sobre Sociedades a devolver	3.685.389	3.690.211

La Sociedad tiene registrado bajo el epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Públicas" el importe correspondiente con el primer pago a cuenta correspondiente al impuesto sobre sociedades del ejercicio 2013 realizado por la Sociedad en abril del 2013 antes de que fuera adoptado el régimen fiscal especial (SOCIMI). Los administradores de la Sociedad esperan que este importe sea cobrado en el corto plazo y ha sido solicitado en la declaración de Impuesto de Sociedades presentada en julio de 2014.

13.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

30 de septiembre de 2014

2014	Saldo inicial	Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Otros	Saldo final
Activos por impuesto diferido					
Créditos fiscales	-	-	-	-	-
Gastos financieros RDL 12/2013	-	-	-	-	-
Derivados (Nota 8)	-				
Total	-	-	-		-
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-
Derivados (Nota 8)	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-

30 de diciembre de 2013

2013	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en			Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto		
			Variación Valorativa	Régimen SOCIMI	
Activos por impuesto diferido					
Gastos financieros RDL 12/2013	402.777	(402.777)			-
Derivados (Nota 8)	34.979.195		(18.864.078)	(16.115.117)	-
Total	35.381.972	(402.777)	(18.864.078)	(16.115.117)	-
Pasivos por impuesto diferido					
Derivados (Nota 8)	(6.942.643)		(4.059.092)	(11.001.736)	-
Total	(6.942.643)		(4.059.092)	(11.001.736)	-

A continuación se detallan las bases imponibles negativas que podrán compensarse en el futuro:

Ejercicio de generación	Ejercicios previstos de recuperación	30 de septiembre 2014	Créditos fiscales activados
2007	2017-2018	6.162.057	-
2008	2018-2022	79.314.857	-
2009	2022-2023	45.810.010	-
2010	2023-2024	84.176.424	-
2011	2024-2025	51.436.906	-
2012	2025-2026	139.061.220	-
2013	2026-2017	28.405.368	-
		434.298.054	-

La Sociedad ha realizado una estimación de los beneficios fiscales que espera obtener en los próximos ejercicios de acuerdo con su plan de negocio, según el cual esperan generar base imponible positiva, entre la que se encuentra la venta de sucursales con anterioridad al período mínimo de mantenimiento de 3 años según la Ley 11/2009. Como consecuencia de su opción por el régimen SOCIMI con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2013, ha procedido a la cancelación en su totalidad de los impuestos diferidos de activo y pasivo, que atendiendo a su plan de negocio no van 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.

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 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	30.09.2014	30.09.2013
Ingresos Arrendamientos Inmuebles (Nota 5)	95.611.086	94.233.345
Refacturación de cargas	3.605.541	4.035.240
	99.216.627	98.268.585

Adicionalmente la Sociedad ha registrado bajo el epígrafe importe neto de la cifra de negocios el importe de 3.432.240 euros (2.265.473 euros al 30 de septiembre de 2013) correspondientes a los ingresos devengados en el ejercicio correspondiente al efecto de la cobertura de inflación (Nota 8).

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2014 y 2013 han sido realizados en el territorio nacional.

14.2 Cargas sociales

El detalle de cargas sociales es el siguiente:

Euros	30.09.2014	30.09.2013
Seguridad social	10.001	7.135
	10.001	7.135

14.3 Servicios exteriores

El detalle de servicios exteriores es el siguiente:

	30.09.2014	30.09.2013
Arrendamientos y cánones (Nota 6)	13.000	17.075
Servicios profesionales independientes	8.641.717	4.028.118
Servicios bancarios	25.519	5.722
Suministros	105	125
Otros servicios	1.798.650	1.985.700
Otros tributos	1.822.504	2.071.710
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	637.076	-
	12.938.571	8.108.450

14.4 Ingresos financieros

El detalle de ingresos financieros es el siguiente:

Euros	30.09.2014	30.09.2013
Ingresos registrados por capitalización del préstamo Mezzanine (Nota 11)	194.992.976	-
Otros ingresos financieros – Derivados (Nota 8)	3.308.583	-
Intereses de créditos a sociedades vinculadas (Notas 7 y 17)	10.002	-
Intereses a terceros (Nota 7)	7.432	5.015
	198.318.995	5.015

Dentro de ingresos financieros por derivados se incluye un importe de 1.341.298 euros correspondientes a las liquidaciones del contrato de cobertura del IPC devengados de agosto y septiembre de 2014, periodo en el que se considera que el mismo es especulativo, y un importe de 1.967.285 euros correspondiente al traspaso lineal a ingresos financieros del valor razonable del derivado de IPC a 31 de julio de 2014, último periodo en el que se consideró de cobertura.

14.6 Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es el siguiente:

Euros	30.09.2014	30.09.2013
Intereses por deudas con empresas del grupo	3.050.000	
Intereses por deudas a terceros	41.369.167	43.402.815
Intereses préstamo sénior	20.889.871	19.759.419
Intereses Mezzanine	20.479.296	23.643.396
Otros gastos financieros – Derivados (Nota 8)	44.800.366	46.911.547
Otros gastos financieros	137.630	87.500
	89.357.163	90.401.862

Asimismo, la variación negativa de valor razonable de los swaps considerados como especulativos ha ascendido a 30 de septiembre de 2014 a 19.314.627 euros (7.150.239 euros como variación positiva a 30 de septiembre de 2013) (Nota 8).

Las variaciones correspondiente a 30 de septiembre de 2014 corresponden a los derivados de interés considerados especulativos por importe de 19.011.798 euros y al derivado de IPC por el periodo de agosto y septiembre por importe de 302.829 euros.

15. AJUSTES POR PERIODIFICACIÓN PENDIENTE ACTUALIZAR

La Sociedad tenía contabilizados unos ingresos anticipados por 10.797.343 euros al 30 de septiembre de 2014 (10.783.842 euros al 30 de septiembre de 2013) que correspondían a la parte diferida al ejercicio 2014 de la factura de arrendamiento al Banco Santander, del trimestre correspondiente desde el 1 de agosto de 2014 hasta el 30 de octubre del 2014.

Las periodificaciones se hicieron computando el número de días incurridos de cada ejercicio.

16. RETRIBUCIONES Y SALDOS CON LOS EMPLEADOS Y ADMINISTRADORES

16.1 Estructura de personal y retribuciones de la Alta Dirección

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, la Sociedad cuenta con un único empleado.

Al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 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.

A 30 de septiembre de 2014, el importe de las remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 22 miles de euros. A 30 de septiembre de 2013, los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna ni existen anticipos a dichos miembros.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección con el personal de la Sociedad y adicionalmente al 30 de septiembre de 2014 no ha habido personal en la Sociedad que pueda haber sido incluido como personal de la 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

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

En este apartado informamos tanto de la participación en el capital como de los cargos que ostentan los administradores y parte vinculadas a efectos del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, al que constituye el objeto social de Uro Property Holdings SOCIMI, S.A.

A este respecto, procede señalar la siguiente información facilitada a la Sociedad por los Administradores que durante el periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2014 ocupaban cargos en el Órgano de Administración de la Sociedad:

Miembro del Consejo de Administración	Sociedad	% Participación	Cargo/ función
D. Luis Iglesias Rodríguez-Viña (cesó con fecha 7 de octubre de 2014)	Longshore S.L		Representante persona física de Consejero
	Ursus Alfa S.L.U		Representante persona física de Consejero
	Arquillo Resort S.L		Representante persona física de Consejero
	Bahoruco Park S.L		Representante persona física de Consejero
	Tres Forcas Capital S.L.		Representante persona física de Consejero
	Ampuria Capital S.L		Representante persona física de Consejero
	GI Investments,S.L		Representante persona física de Consejero
	Jasmund Spain S.L		Representante persona física de Consejero
	Tander Inversiones 2013 S.L		Representante persona física de Apoderado
	Silvercode Investments SOCIMI, S.A		Representante persona física de Apoderado
D. Carlos Martínez de Campos y Carulla (nombrado el 1 de agosto de 2014)	Promociones y Publicidad 1990, S.L.	20%	-
D. James Preston (nombrado el 1 de agosto de 2014)	Rockspring Iberia, S.L.	35%	-
	Temprano Capital Partners, S.L.	50%	-

Los administradores Stephen Farrugia y Drago Capital, S.L. representado por Luis Iglesias Rodríguez-Viña cesaron como administradores de la Sociedad con fecha 1 de agosto de 2014. Los administradores Carlos Martínez de Campos y Carulla y James Preston fueron nombrados el 1 de agosto de 2014. El administrador Justo Gómez López fue nombrado el 3 de septiembre de 2014. Los administradores Simon Blaxland y Jonathan Kendall fueron nombrados consejeros el 4 de diciembre de 2014.

A 30 de septiembre de 2014, el importe de remuneraciones devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 18 miles de euros. A 30 de septiembre de 2013, los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna ni existen anticipos a dichos miembros.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2014 es la siguiente:

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

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones, así como la naturaleza de dicha vinculación, durante el ejercicio 2013 es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
St Midco Holding B.V	Entidad dominante directa
St Topco Holding I S.a.r.l.	Entidad dominante del grupo
St Topco Holding II S.a.r.l.	Empresa del grupo
Administradores	Consejeros

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

Los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo	Sociedades vinculadas
2014				
Cientes empresas del grupo (Nota 7)	-	89.692	-	-
Préstamos a largo plazo	-	153.050.000	-	961.478.682
2013				
Créditos a largo plazo (Nota 7 y 9)		480.924	227.003	-

Las entidades vinculadas por ser accionistas de Ziloti Holding, S.a.r.l son las siguientes:

Sociedad	30 de septiembre de 2014
BNP Paribas	354.177.523
La Caixa	132.816.571
Société Générale	115.993.139
Raiffeisen Zentralbank (RBI)	113.336.808
Bayerische Landesbank	177.088.762
IKB Deutsche Industriebank AG	44.272.191
Caspian Luxembourg Co	23.793.688
Total	961.478.682

El importe registrado con sociedades vinculadas hace referencia al importe de la deuda senior correspondientes a aquellas entidades financieras que tiene participación indirecta en la Sociedad a través del socio Ziloti Holding S.a.r.l como consecuencia del proceso de reestructuración societaria.

Las transacciones con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2014 y 2013 son la ssiguientes:

2014	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores			281.250
Ingresos financieros - Interereres *		7.432	
Gastos financieros		3.050.000	

(*) Intereses generados por los créditos concedidos a St Topco y St Midco hasta el 31 de julio de 2014, fecha tras la cual, dejan de considerarse empresas del grupo.

2013	Sociedad dominante del grupo	Sociedad dominante directa	Otras empresas del grupo y vinculadas
Servicios Exteriores			281.250
Ingresos financieros - Intereses		5.015	

Atisha, principal accionista de Ziloti, está vinculada con la Sociedad (entre otros) por dos acuerdos de incentivos, Atisha Samos Ltd., sociedad íntegramente participada por Atisha, se encuentra vinculada con la Sociedad por un contrato de asesoría financiera, ascendiendo los honorarios debidos bajo dicho contrato a 375 miles de euros anuales.

18. OTRA INFORMACIÓN

18.1 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 septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

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 septiembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013.

19 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2013 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han repartido dividendos con cargo a reservas.
- Dada su inclusión en el régimen de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 29 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus socios, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, por lo que no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentran detallados en la Nota 5 de esta memoria.
- De las sucursales que la sociedad adquirió en noviembre de 2007, al 30 de septiembre de 2014 es titular de 1.136 sucursales con un precio de adquisición de 2.065 millones de euros, siendo el valor neto contable de 1.832 millones de euros a 30 de septiembre de 2014. La totalidad de estos activos computan dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
- Se ha ampliado el capital social a 5.194.020 euros cumplimiento con el mínimo establecido en 5.000.000 euros.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En el mes de octubre de 2014, el Juzgado Central de instrucción nº1 de la Audiencia Nacional incoó las Diligencias Previas nº 78/2004 a raíz de la denuncia que ha recibido la Sociedad por presuntos delitos contra la Hacienda Pública y blanqueo de capitales. Actualmente, la investigación de los hechos denunciados por el Ministerio Fiscal se encuentra en una fase incipiente. Se encuentra pendiente de concretar por parte del Juzgado el alcance de tal investigación.

A parte de lo mencionado en el párrafo anterior, a juicio de los administradores no se han producido acontecimientos posteriores al cierre del periodo que pudieran tener un impacto significativo en los estados financieros intermedios.

SAMOS SERVICIOS Y GESTIONES, S.L.
(posteriormente denominada Uro Property Holdings Socimi, S.A.)

Informe de Gestión

Acontecimientos durante el ejercicio

El día 23 de Noviembre de 2007, la Sociedad adquirió 1.152 inmuebles del Banco Santander pertenecientes a su red de sucursales bancarias.

Simultáneamente, se formalizó entre la Sociedad y el Banco Santander un contrato de arrendamiento y opción de compra a precio de mercado a favor de la arrendataria (Banco Santander), sobre cada uno de los inmuebles adquiridos. El plazo inicial del contrato es de obligado cumplimiento para las dos partes y tiene una duración de 24, 25 o 26 años según corresponda a cada activo. Transcurrido dicho plazo existe la posibilidad por parte del arrendatario de acogerse a un máximo de tres prórrogas de 7 años de duración cada una. El mantenimiento de dicho contrato de arrendamiento constituye la actividad principal de la Sociedad.

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

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

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

En diciembre de 2012, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, capitalizó en ésta el importe total del préstamo participativo que concedió a la Sociedad en 2007 (anteriormente mencionado).

El 23 de septiembre de 2013, el entonces socio único de Uro, Sant Midco, decidió que, con efectos a partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad se acogiera al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado por la Ley de SOCIMIs.

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

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

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

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

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

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

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

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

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

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

Adquisiciones de acciones propias

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

Derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo del tipo de interés variable ("Swaps") en relación con la financiación obtenida para la adquisición de los inmuebles. Además, la Sociedad tiene contratado un acuerdo para cubrirse de las posibles subidas del Índice del Precio del Consumidor en relación con los ingresos futuros de alquiler.

En Agosto de 2014 la sociedad ha contratado nuevos swaps de tipo de interés.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO DEL PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

El Consejo de Administración de la sociedad Uro Property Holdings SOCIMI, S.A. (antes denominada Samos Servicios y Gestiones S.L) en fecha de 21 de enero de 2015 con el objeto de cumplir con los requisitos de información financiera requerido en el proceso de entrada a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), procede a formular los estados financieros intermedios y el informe de gestión intermedios del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2014, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 21 de enero de 2015



D. Carlos Martínez de Campos y Carulla
Consejero



D. Simon Blaxland
Consejero



D. James Preston
Consejero



D. Justo Gómez López
Consejero



D. Jonathan Kendall
Consejero

ANEXO VII Resumen del informe de valoración de activos de CB Richard Ellis

RESUMEN EJECUTIVO

Portfolio Brick



1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

La Propiedad

Dirección: Se trata de 1.136 propiedades ubicadas en el territorio continental español, Islas Canarias, Islas Baleares y Melilla.

Uso Principal: Sucursales bancarias

Fecha de valoración

15 de agosto de 2014

Este documento es el resumen traducido del informe con referencia VA14-0179 con fecha de valoración 15 de agosto del 2014. El detalle de la valoración se recoge en el informe cual debe ser leído en su totalidad y, en especial, atendiendo a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors, así como las Consideraciones Especiales de Valoración. Debemos señalar que dicha valoración tiene **finalidad financiera ("secured lending purposes")**.

Les recordamos que en ningún caso el informe de valoración de referencia podrá ser utilizado para otra finalidad distinta a la indicada anteriormente.

Titularidad

Hemos revisado una muestra de documentación correspondiente a la nota simple del Registro de la Propiedad que confirma que Samos Servicios y Gestiones S.L. tiene plena titularidad de las propiedades individuales a valorar. Se nos ha informado de que Samos Servicio y Gestiones SL es ahora conocida como URO Property Holdings SOCIMI SA.

Situación Arrendaticia

Las propiedades se agrupan en tres sub-carteras, cada una con las condiciones de contrato por separado:

- Verde – 473 activos
- Amarillo – 413 activos
- Azul – 250 activos

Portafolio	Azul	Amarillo	Verde
Plazo mínimo	Nov 2045/46/47	Nov 2038/39/40	Nov 2036/37/38
Prórroga contrato	Un período de 7 años	Dos períodos de 7 años	Primera prórroga por dos años Los dos siguientes períodos de 7 años cada uno
Actualización de la renta anual	IPC Europeo (desde mayo 2014)	IPC Europeo (desde mayo 2014)	IPC Europeo (desde mayo 2014)
Revisión de renta adicional	- 15% en Nov 26/27/28 - 12.5% en Nov 31/32/33 Revisión de la renta de mercado en la prórroga (+/- 10%)	- 15% en Nov 26/27/28 - 12.5% en Nov 31/32/33 Revisión de la renta de mercado en la prórroga (+/- 10%)	Revisión de la renta de mercado en la prórroga (+/- 10%)
Próxima finalización anticipada	Ninguna	Ninguna	Desde Nov 2015 cada año, el 1,2% de la renta anual anterior de esta cartera.
Sustituciones	Hasta 25% en los primeros 3 años Hasta 1% cada año a partir de entonces (con un máximo de un 15% del total y 5% en un año)	Hasta del 25% en los primeros 3 años Hasta 1% cada año a partir de entonces (con un máximo de un 15% del total y 5% en un año)	Hasta del 25% en los primeros 3 años Hasta 1% cada año a partir de entonces (con un máximo de un 15% del total y 5% en un año)

Renta Bruta

Cartera	Superficie (m ²)	Renta Actual (pa)	Renta m ² (€/m ² /mes)	Renta de mercado (pa)	Renta de mercado m ² (€/m ² /mes)
Verde	162.836	46.913.299 €	24,0 €	26.033.813 €	13,3 €
Amarillo	98.425	19.220.047 €	16,3 €	12.473.229 €	10,6 €
Azul	174.381	60.734.125 €	29,0 €	35.884.892 €	17,1 €
Total	435.642	126.867.471 €	24,3 €	74.391.933 €	14,2 €

Valor de Mercado

Portafolio

2.000.000.000 €

(DOS MIL MILLONES DE EUROS)

IVA Excluido.

Cartera	Superficie (m ²)	Valor Bruto	Costes Adquisición	Valor Neto	Valor €/m ²
Verde	162.836	744.274.880 €	3.00%	722.420.000 €	4.437 €
Amarillo	98.425	280.858.232 €	3.00%	272.497.000 €	2.769 €
Azul	174.381	1.036.149.712 €	3.00%	1.005.100.000 €	5.764 €
Total	435.642	2.061.282.824 €	3.00%	2.000.017.000 €	4.591 €

Resumen rentabilidades valor de mercado

Cartera	Rentabilidad inicial neta	Rentabilidad inicial bruta
Verde	6,27%	6,49%
Amarillo	6,83%	7,05%
Azul	5,85%	6,04%
Total	6,13%	6,34%

Rentabilidad inicial = renta neta / valor neto y costes de adquisición

Rentabilidad bruta = renta bruta / valor neto

Hemos valorado las propiedades de forma individual y no se tiene en cuenta cualquier descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera fuera a comercializarse de forma simultánea, ya sea en lotes o en su conjunto.

Limitaciones

Hemos realizado inspecciones interiores de una muestra de 200 de los inmuebles (que representa el 48% de la renta actual). A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles que no han sido inspeccionados presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora. Se han tenido en cuenta los resultados de las inspecciones realizadas en las valoraciones.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En el caso de los inmuebles inspeccionados donde hemos observado discrepancias entre las superficies previstas, hemos revisado la información recibida y consultado el registro catastral para hacer la estimación más razonable en cuanto a las superficies reales y elegir una renta de mercado acorde a cada propiedad.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Atentamente,



Javier Kindelan Williams

MRICS

Presidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 18

Javier.kindelan@cbre.com



Fernando Fuente

MRICS

Vice-presidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

fernando.fuente@cbre.com



Pablo Carnicero

MRICS

Director

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

Pablo.carnicero@cbre.com

W: www.cbre.es

Project Reference: VA14-0179

Report Version: Standard Valuation Report template_2013 Español Final Version